

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 001-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 02 de enero de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 758 -2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **FÁTIMA DEL SOCORRO NORIEGA CALDERÓN**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 104,79 m<sup>2</sup>, que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el Balneario Punta Grau, Sector Nor Oeste lado Playa del Puerto Grau, distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, inscrito a favor del Estado - representado por el Gobierno Regional de Tumbes - en la Partida Registral N° 04001365 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes de la Zona Registral N° I-Sede Piura, con CUS N° 49664 (en adelante "el predio"); y,



**CONSIDERANDO:**

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



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



3. Que, mediante escrito presentado el 19 de setiembre de 2016 (S.I. N° 25446-2016), la señora Fátima del Socorro Noriega Calderón (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" al amparo de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva y plano perimétrico (fojas 6 al 8); **b)** copia simple de la Constancia de Posesión del 26 de setiembre de 2007 (fojas 9); **c)** copia simple del Acta de Inspección Ocular Judicial (fojas 11); copia simple de las Partidas registrales N° 04001365, N° 11006697 y N° 11006762; y, **d)** memoria descriptiva anteproyecto de vivienda (fojas 23 al 27).

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

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, por su parte el numeral 1 del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

7. Que, el numeral 5.2 de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste; y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con "el Reglamento", la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, se emitió el Informe Preliminar N° 1468-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de octubre de 2016 (fojas 29 al 31), mediante el cual se concluyó respecto de "el predio", que: **i)** forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes en la Partida N° 04001365 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, con CUS N° 49664; **ii)** de acuerdo a la información gráfica que obra en esta Superintendencia, se encontraría totalmente dentro de la zona de dominio restringido; y, **iii)** no puede determinarse con exactitud si se encuentra dentro de la Zona de Playa Protegida, la cual comprende la zona de playa y la zona de dominio restringido, ya que no se cuenta con la Línea de Alta Marea (LAM).

10. Que, de conformidad con lo expuesto, se puede concluir respecto de "el predio" que se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por el Gobierno Regional de Tumbes; asimismo se "encontraría" dentro zona de dominio restringido. En tal sentido, para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable determinar la ubicación exacta y no presunta de "el predio" respecto de la zona de dominio restringido que pudiera comprender, pues con ello se determinará la libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable al procedimiento (normativa especial de playas o la normativa especial de la SBN).

11. Que, el artículo 3° del Reglamento de la Ley N° 26856, "Ley de Playas" aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, establece que la zona de playa comprende el área donde la costa presenta una topografía plana y con declive suave hacia el mar, más una franja de 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea. Por su parte el artículo 4° del mencionado Reglamento, define a la zona de dominio restringido, como la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de hasta 50





## **RESOLUCIÓN N° 001-2019/SBN-DGPE-SDDI**

metros paralela a la línea de alta marea, siempre que exista continuidad geográfica, además señala que esta zona será destinada a playa pública para el uso de la población salvo que se haya procedido a su desafectación de conformidad con el artículo 3° de la Ley de Playas y el Capítulo III del mismo Reglamento.

**12.** Que, es necesario señalar que el Principio de Legalidad, consagrado en el numeral 1.1) del artículo IV del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"), establece que "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 fueron conferidas"; es decir, las facultades con que se encuentran revestidos las entidades y órganos de la administración pública para la consecución de sus fines, están expresamente consignadas en la normativa jurídica que regula la actividad pública. En consecuencia, los titulares de las entidades públicas tienen la obligación de supeditar las facultades encomendadas conforme a los lineamientos establecidos en el ordenamiento jurídico.

**13.** Que, en ese orden de ideas, tal como lo dispone el artículo 3° del antes citado Reglamento de la Ley de Playas, la determinación de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, está a cargo de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú (en adelante "DICAPI"). Esto último es concordante con la competencia que se asigna a la DICAPI en el inciso 2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147 "Decreto Legislativo que regula el fortalecimiento de las Fuerzas Armadas en las competencias de la Autoridad Marítima Nacional — Dirección General de Capitanías y Guardacostas", que establece el ámbito de aplicación de la citada norma, en el cual se encuentran los terrenos ribereños hasta los cincuenta (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea del mar.

**14.** Que, en virtud de la normativa glosada y el Informe Preliminar descrito en el noveno considerando de la presente resolución, esta Subdirección procedió a requerir información a la "DICAPI", con Oficio N° 2481-2018/SBN-DGPE-SDDI, del 19 de setiembre de 2018 (fojas 48), respecto a la delimitación de la línea de alta marea (LAM) relacionada con "el predio".

**15.** Que, ante el requerimiento efectuado a la "DICAPI", mediante Oficio G. 1000-1726 presentado el 15 de octubre de 2018 (SI N°37545-2018) (fojas 49), dicha entidad nos informa, respecto a "el predio", que: **i)** no cuenta con estudio de determinación de línea de más alta marea (LAM) y límite de la franja ribereña no menor de los cincuenta (50) metros de ancho paralela a la LAM; y, **ii)** visto las imágenes satelitales de la zona, se encontraría a una distancia aproximada de 40 metros del perfil costero. Por tanto, no es posible determinar con exactitud su ubicación, información que conforme se señaló en el décimo considerando de la presente resolución, resulta relevante para establecer si es aplicable al presente procedimiento la normativa especial de playas o la normativa de esta Superintendencia.

**16.** Que, en atención a lo expuesto en el considerando precedente, y en tanto no se cuente con información de la línea de más alta marea respecto de "el predio", éste no



puede ser materia de disposición a través del presente procedimiento, debiendo declararse improcedente lo solicitado disponiéndose además el archivo definitivo del expediente administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

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

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN; la Resolución N° 014-2017/SBN-SG y el Informe Técnico Legal N° 001-2019/SBN-DGPE-SDDI del 2 de enero de 2019.

### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **FÁTIMA DEL SOCORRO NORIEGA CALDERÓN**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución.

**Artículo 3°.-** Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Regístrese, y comuníquese.-**

MPPF/reac-jecc



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES