



## **RESOLUCIÓN N° 097-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 23 de enero de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 981-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ CARLOS MANRIQUE MACAGGI**, representado por Jessica Oviedo Sunció, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 30 000,00 m<sup>2</sup>, ubicada en el sector El Bravo, distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, 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 27 de septiembre de 2018 (S.I. N° 35523-2018) José Carlos Manrique Macaggi, representada por Jessica Oviedo Sunció (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" en virtud del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de la carta poder del 22 de junio del 2018 (fojas 3); **2)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 4); **3)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Tumbes el 23 de febrero del 2018 (fojas 5); **4)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" de enero del 2018 (fojas 8); **5)** plano perimétrico - ubicación correspondiente a "el predio" de enero de 2018 (fojas 9); **6)** Oficio N° 127-2018/GOB.REG.TUMBES-DIRETUR-DR-DT emitida por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turístico del Gobierno Regional de Tumbes el 7 de agosto del 2018 (fojas 10); **7)** Resolución Directoral Regional N° 00000007-2018-GOB-REG.TUMBES-DIRETUR-DR-DT emitida por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes el 7 de agosto de 2018 (fojas 11); **8)** proyecto de inversión ecoturístico "áreas verdes" (fojas 15); **9)** copia simple del Oficio N° 123-2011-



COFOPRI/OZTUM emitida por la Oficina Zonal de Tumbes del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI el 1 de abril de 2011 (fojas 37); **10)** copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 342-2006-A-MPCVZ emitida por la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar – Zorritos el 13 de diciembre de 2006 (fojas 39); **11)** copia simple del Oficio N° 119-2009 emitida por la Gobernación de Canoas de Punta Sal el 13 de julio de 2009 (fojas 41); **12)** copia simple de la Resolución de Gobernación N° 17-2009-IN-1508-G-CPS emitida por la Gobernación de Canoas de Punta Sal el 13 de julio de 2009 (fojas 42); **13)** copia simple del Oficio N° 528-09-XVIII-DITERPOL-T/CPNP-C emitida por la Comisaria de Canoas de Punta Sal el 12 de julio de 2009 (fojas 43); **14)** copia simple y legalizada del certificado de posesión emitida por la Municipalidad Provincial de Contralmirante de Villa el 22 de abril de 2005 (fojas 45 y 64); **15)** copia simple de la escritura de compraventa celebrado el 22 de junio del 2005 (fojas 46); **16)** copia legalizada del recibo de ingreso N° 003569 emitido por la Municipalidad Provincial de Contralmirante de Villa el 19 de octubre de 2005 (fojas 65); **17)** copia legalizada de la Resolución Municipal N° 001-2005-MPCVZ emitida por la Municipalidad Provincial de Contralmirante de Villa (fojas 66); **18)** copia legalizada de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad distrital de Canoas de Punta Sal (fojas 67); y, **19)** plano de distribución de áreas de enero de 2018 (fojas 74).



**4.** Que, el presente 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, 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



**7.** 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.

**8.** Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Superintendencia 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° 1218-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2018 (fojas 75) mediante el cual se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “el administrado”, concluyéndose respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** 28 207,47 m<sup>2</sup> (representa el 94,32 % de “el predio”) se superpone con la Resolución N° 059-2014/SBN-DGPE-SDAPE el 26 de febrero de 2014, que dispuso la primera inscripción a favor del Estado de un ámbito de mayor extensión (1 413 515,91 m<sup>2</sup>), la cual se encuentra



## **RESOLUCIÓN N° 097-2019/SBN-DGPE-SDDI**

pendiente de inscripción registral, con CUS N° 118007 (fojas 78); ii) 1 697,14 m<sup>2</sup> (representa el 5,68 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; y, iii) referencialmente se encontraría totalmente dentro de la zona de dominio restringido; precisando que no se cuenta con Línea de Alta Marea-LAM aprobada.



10. Que, en ese sentido, mediante Memorando N° 3937-2018/SBNSDDI del 19 de noviembre de 2018 (fojas 81), esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, informe si la Resolución N° 059-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de febrero de 2014 se encuentra inscrita ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Siendo, que mediante Memorando N° 5276-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de noviembre de 2018 (fojas 83); la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, nos informa que dicha Resolución no se encuentra inscrita por encontrarse dentro de un proceso judicial de nulidad de resolución administrativa.



11. Que, en ese orden de ideas, mediante Memorando N° 4349-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre del 2018 (fojas 87) se solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, informe sobre el estado del proceso judicial contenido en el Expediente Judicial N° 05575-2014-0-1801-JR-CA-02. En atención a lo solicitado, con Memorando N° 1921-2018/SBN-PP del 26 de diciembre del 2018 (fojas 88), la Procuraduría Pública de esta Superintendencia remitió la información requerida, indicando que el citado proceso se encuentra expedito para emitir sentencia.

12. Que, en tal sentido, el artículo 3° del Reglamento de la 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 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.



13. Que, es necesario señalar que el Principio de Legalidad, consagrado en el numeral 1.1) del artículo IV 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.

14. 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 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 resulta 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.



15. Que, como se desprende de las normas antes citadas, siendo que la determinación de la franja de 50 metros paralela a la línea de alta marea es competencia legalmente atribuida a "la DICAPI", pues ésta es fundamental para comenzar a contar los 50 metros de zona de playa y los subsiguientes 200 metros de zona de dominio restringido.

16. Que, en virtud de la normativa glosada y lo señalado en el Informe citado en el noveno considerando de la presente resolución, esta Subdirección, mediante Oficio N° 3200-2018/SBN-DGPE-SDDI, del 6 de noviembre de 2018 (fojas 80), solicito a "la DICAPI" la delimitación de la línea de alta marea (LAM) relacionada con "el predio", lo cual fue comunicado a "el administrado" en el Oficio N° 3457-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre de 2018 (fojas 82).



17. Que, ante el requerimiento descrito en el considerando precedente, mediante Oficio G. 1000-3689 presentado el 26 de noviembre de 2018 (S.I. N° 42986-2018) (fojas 85), dicha Entidad nos informa, entre otros, que el área en consulta no cuenta con estudio ni resolución de aprobación de la línea de más alta marea (LAM) y límite de la franja ribereña no menor de los cincuenta (50) metros de ancho paralelo a la (LAM).

18. Que, en atención a lo expuesto en los considerandos precedentes, "el predio" no puede ser materia de disposición a través del presente procedimiento por las razones siguientes: **1)** la Resolución N° 059-2014/SBNSDAPE del 26 de febrero de 2014, que dispone la primera inscripción de dominio a favor del Estado de un área de mayor extensión sobre la cual se superpone el área de 28 207,47 m<sup>2</sup> (representa el 94,32 % de "el predio") viene siendo cuestionada en un proceso judicial de nulidad de resolución, proceso en el cual se discute la titularidad del Estado, siendo determinante lo que resuelva el Poder Judicial a fin de poder disponer dicha área; **2)** 1 697,14 m<sup>2</sup> (representa el 5,68 % de "el predio") se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48<sup>1</sup> de "el Reglamento" concordado con la norma indicada en el sexto considerando; y, **3)** se hace indispensable contar con la línea de alta marea (LAM) a fin de determinar la ubicación exacta y no presunta de "el predio", respecto a la zona de playa y zona de dominio restringido, pues con ello se determinará la competencia de esta Superintendencia, dado que en virtud a la transferencia de funciones efectivizadas en favor del **Gobierno Regional de Tumbes**<sup>2</sup>, esta Superintendencia sólo tiene competencia para evaluar, entre otros actos, las solicitudes de disposición de áreas que se encuentran comprendidas en la Zona de Dominio Restringido; la libre disponibilidad y la norma aplicable caso (normativa especial de SBN o normativa especial de playas).



<sup>1</sup> Artículo 48°.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

<sup>2</sup> Resolución Ministerial N° 656-2006-EF-10 del 30 de noviembre de 2006 se comunicó con fecha 26 de mayo del 2006 suscribir las Actas de Entrega y Recepción con los Presidentes de los Gobiernos Regionales de San Martín, Amazonas, Arequipa y Tumbes respectivamente, mediante las cuales se formalizó la transferencia de la competencia para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado ubicados en la jurisdicción de dichos gobiernos regionales, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.



**RESOLUCIÓN N° 097-2019/SBN-DGPE-SDDI**

19. Que, perjuicio de lo expuesto, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado en relación al área que no se encuentra comprendida dentro de la resolución N° 059-2014/SBN-DGPE-SDAPE el 26 de febrero de 2014, que dispuso la primera inscripción a favor del Estado.

20. 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; el Informe de Brigada N° 081-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0110-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero de 2019.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **JOSÉ CARLOS MANRIQUE MACAGGI**, representado por Jessica Oviedo Sunción, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que procedan conforme a sus atribuciones.

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

**Regístrese, y comuníquese.-**  
P.O.I. 20.1.1.8



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