

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 910-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de septiembre de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 196-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JAVIER ANTONIO BAZO HERRERA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 89 930,66 m<sup>2</sup>, ubicada en el sector El Bravo III, Quebrada Seca, 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 (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el T.U.O de la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (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 21 de febrero del 2019 (S.I. N° 05727-2019), Javier Antonio Bazo Herrera (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio" sustentado en la causal b) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva – perimétrica correspondiente a "el predio" del 11 de noviembre del 2018 (fojas 4); **b)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Tumbes el 19 de diciembre del 2018 (fojas 7); **c)** cuatro (04) fotografías (fojas 10); **d)** carta N° 015-2019-SGCyOT-MPCVZ emitida por la Subgerencia de Catastro y ordenamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar – Zorritos del 15 de febrero del 2019 (fojas 16); **e)** notificación del informe N° 030-2019-ING.JRZC-SGOPC-MDCPS emitido por Subgerencia de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Distrital de Canoas de Punta Sal el 11 de febrero del 2019 (fojas 18); **f)** copia simple del estudio de determinación de la línea de más alta marea de julio del 2012 (fojas 20); **g)** copia fedateada de la Resolución Directoral N° 1048-2016-MGP/DGCG del 12 de octubre del 2016 (fojas 60); **h)**



Resolución Directoral Regional N° 00000034-2015-GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT emitida por el Director regional del Gobierno Regional de Tumbes el 22 de diciembre del 2015 (fojas 62); **i)** plano de ubicación y localización de noviembre del 2018 (fojas 101); y, **j)** plano perimétrico de noviembre del 2018 (fojas 102).



4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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, "la Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, 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.



6. Que, por su parte 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. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" 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. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.



8. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por "el administrado", emitiéndose el Informe Preliminar N° 357-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo del 2019 (fojas 103), en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 55 896,99 m<sup>2</sup> (representa el 62,16 % de "el predio") se superpone sobre un ámbito de mayor extensión cuya primera inscripción de dominio a favor del Estado se dispuso con la Resolución N° 059-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de febrero de 2014 (fojas 108), la cual se encuentra pendiente de inscripción registral; **ii)** 13 760,56 m<sup>2</sup> (representa el 15,30% de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes en la partida registral N° 04003815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N° I – Sede Piura CUS N° 49702 (fojas 111); **iii)** 20 273,11 m<sup>2</sup> (representa el 22,54 % de "el predio") se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; **iv)** referencialmente un área aproximada de 60 529,06 m<sup>2</sup> (67,31 % de "el predio") se encontraría dentro de la zona de dominio restringido; **v)** 29 401,60 m<sup>2</sup> (32,69 % de "el predio") se encontraría fuera de la zona de dominio restringido; y, **vi)** cuenta con línea de alta marea – LAM aprobada mediante Resolución Directoral N° 1048-2016MGP/DGCG del 12 de octubre del 2016, sin embargo no se cuenta con el plano (formato digital).



## **RESOLUCIÓN N° 910-2019/SBN-DGPE-SDDI**

9. Que, en tal sentido, para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable previamente corroborar el estado actual del proceso judicial en que se encontraría inmerso "el predio", así como determinar su ubicación exacta y no presunta respecto de la zona de dominio restringido que pudiese comprender, pues con ello se determinará su libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable al procedimiento (normativa especial de playas o la normativa especial de la SBN).

10. Que, en ese sentido, mediante Memorando N° 1293-2019/SBNSDDI del 16 de abril del 2019 (fojas 136), esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, informe respecto a la inscripción ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos de la Resolución N° 059-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de febrero de 2014. Siendo, que mediante Memorando N° 1575-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de abril del 2019 (fojas 137); la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal indicó que dicha Resolución no se encuentra inscrita por encontrarse inmersa en un proceso judicial.

11. Que, en ese orden de ideas, mediante Memorando N° 1449-2019/SBN-DGPE-SDDI del 2 de mayo del 2019 (fojas 138) 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; siendo que, mediante Memorando N° 638-2019/SBN-PP del 3 de mayo de 2019 (fojas 139), la Procuraduría Pública informó que se trata de un proceso judicial de Nulidad de Acto Administrativo y que se encuentra expedito para emitir sentencia.

12. Que, mediante Oficio N° 1479-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril del 2019 (foja 135) se requirió a "la DICAPI" que remita el plano (formato físico y digital) de delimitación de la línea de alta marea (LAM) aprobada mediante Resolución Directoral N° 1048-2016MGP/DGCG del 12 de octubre del 2016, requerimiento que fue puesto en conocimiento de "el administrado" mediante el Oficio N° 1980-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de junio del 2019 (fojas 140). En ese contexto, "la DICAPI" mediante el Oficio G. 1404 presentado el 23 de julio del 2019 (S.I. N° 24860-2019) (foja 141), remite lo solicitado.

13. Que, en virtud de la información técnica proporcionada por "la DICAPI" y la Procuraduría Pública, se procedió a elaborar el Informe Preliminar N° 1122-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de septiembre del 2019 (fojas 168), en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) 60 368,39 m<sup>2</sup> (representa el 67,13 % de "el predio") se encuentra en zona de dominio restringido y 29 562, 27 m<sup>2</sup> (representa el 32,87 % de "el predio") se encuentra fuera de la zona de dominio restringido;
- ii) Respecto del área que se encuentra dentro de la zona de dominio restringido el área de 54 791,65 m<sup>2</sup> (representa 60,93 % de "el predio") se superpone con un predio cuya primera inscripción de dominio a favor del Estado se dispuso con la Resolución N° 059-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de febrero de 2014 (fojas 108), la cual se encuentra pendiente de inscripción registral (fojas 108), y el área de 5 576,73 m<sup>2</sup>



(representa el 6,20 % de "el predio"), se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado;

iii) Respecto del área que se encuentra fuera de la zona de dominio restringido el área de 1 105,32 m<sup>2</sup> (1,23 % de "el predio") se superpone con un predio cuya primera inscripción de dominio a favor del Estado se dispuso con la Resolución N° 059-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de febrero de 2014 (fojas 108), la cual se encuentra pendiente de inscripción registral, el área de 13 760,56 m<sup>2</sup> (representa el 15,30 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes en la partida registral N° 04003815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N° I – Sede Piura CUS N° 49702 (fojas 111), y el área de 14 696,39 m<sup>2</sup> (representa el 16,34 % de "el predio") se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; y,

iv) Recae en un proceso judicial sobre Nulidad de Acto Administrativo, interpuesto por The American Investment Company Limited contra la SBN, ante el 2° Juzgado Permanente de Lima, con Expediente N° 05575-2014-01801-JR-CA-02 (fojas 139).

14. Que, respecto al área de 55 896,99 m<sup>2</sup> (representa el 62,16 % de "el predio") que se encuentra en zona de dominio restringido, es pertinente mencionar que esta se superpone sobre un ámbito de mayor extensión cuya primera inscripción de dominio a favor del Estado en virtud de la Resolución N° 059-2014/SBNSDAPE del 26 de febrero de 2014 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; por lo que no puede ser materia de disposición.

15. Que, en relación al área de 1 105,32 m<sup>2</sup> que se encuentra fuera de la zona de dominio restringido y cuya inscripción de dominio también se dispuso con la citada Resolución N° 059-2014/SBNSDDI esta Superintendencia deberá considerar "el administrado" que es del Gobierno Regional de Tumbes el competente para la evaluación de su disposición en virtud a la transferencia de funciones de acuerdo al literal j) del artículo 35° de la Ley N° 27783 "Ley de Bases de la Descentralización", concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 "Ley Orgánica de Gobiernos Regionales".

16. Que, respecto al área de 13 760,56 m<sup>2</sup> (representa el 15,30 % de "el predio") que se encuentra inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes y fuera de la zona de dominio restringido esta Superintendencia no puede realizar actos de disposición sobre la referida área en virtud a la transferencia de funciones efectivizadas en favor del Gobierno Regional de Tumbes<sup>1</sup>, y del literal j) del artículo 35° de la Ley N° 27783 "Ley de Bases de la Descentralización", concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 "Ley Orgánica de Gobiernos Regionales", son competencias exclusivas de los Gobiernos Regionales las de inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad Estatal en su jurisdicción.

17. Que, en relación al área de 20 273,11 m<sup>2</sup> (representa el 22,54 % de "el predio") se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el artículo 48° de "el Reglamento"<sup>2</sup>. Siendo que, sobre el área de 5 576,73 m<sup>2</sup> al encontrarse en zona de dominio restringido es competencia de esta Superintendencia, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado.

18. Que, por lo anteriormente expuesto corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "el administrado"; debiéndose disponer el archivo del procedimiento una vez quede consentida la presente resolución.

<sup>1</sup> Resolución Ministerial N° 656-2006-EF-10

<sup>2</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 a 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.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 910-2019/SBN-DGPE-SDDI**

19. 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 1131-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1107-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre del 2019.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **JAVIER ANTONIO BAZO HERRERA**, 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. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES