

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 232-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de abril de 2018

VISTO:

El Expediente N° 707-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **CARLOS MANUEL CHAVEZ FERNANDEZ GOYBURU**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 41 082,39 m², ubicada en el distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, inscrito parcialmente en la partida registral N° 04003815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes Zona Registral N° I – Sede Piura, asignado con CUS N° 49702; 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, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (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 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 29 de agosto de 2016 (S.I N° 23198-2016), Carlos Manuel Chavez Fernandez Goyburu (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” en virtud del literal b) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **1)** cargos de solicitudes presentada al Gobierno Regional de Tumbes el 7 de agosto de 2015, 7 de octubre de 2011 y 29 de febrero de 2012 (fojas 7); **2)** copias fedateadas de declaración jurada del 6 de octubre de 2011 y 9 de marzo de 2015 (fojas 10 y 12); **3)** copia fedateada de su documento nacional de identidad (fojas 11); **4)** copia simple de la carta poder del 9 de julio de 2015 (fojas 15); **5)** copia simple del documento nacional de identidad Jerry Cooper Castro Flores (fojas 16); **6)** certificados de búsqueda catastral emitido por la



Oficina Registral de Tumbes el 10 de febrero de 2016 y 17 de abril de 2012 (fojas 17 y 43); **7)** copia simple de la Resolución Directoral N° 263-2012/GOB.REG.TUMBES-DRAT-D emitida por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Tumbes el 21 de diciembre de 2012 (fojas 20); **8)** copia fedateada del Informe N° 0010-2012-GOBIERNO REGIONAL TUMBES-GRPPAT-SGAT-JADS emitido por la Gerencia Regional de Planeamiento Presupuesto y Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes el 6 de marzo de 2012 (fojas 24); **9)** copia fedateada del Informe N° 021-2011/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-D.CC. emitido por la Gerencia Regional de Planeamiento Presupuesto y Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes el 5 de diciembre de 2011 (fojas 25); **10)** copia fedateada del Informe Técnico Legal N° 941-2012/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-HBM-HHAI emitido por la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes el 20 de diciembre de 2012 (fojas 29); **11)** copias fedateadas del Oficio N° 1116-2012/GOB.REG.TUMBES-GGR-GRPPAT-GR, del Oficio N° 238-2012/GOB.REG.TUMBES-GGR-GRPPAT-GR y del Oficio N° 273-2012-GOB.REG.TUMBES-DRAT-D emitidos por la Gerencia Regional de Planeamiento Presupuesto y Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes el 20 de diciembre de 2012, 23 de marzo de 2012 y 4 de abril de 2012 (fojas 32); **12)** copia simple de la Resolución Directoral N° 0279-2015-MGP/DGDG del 19 de marzo de 2015 (fojas 38); **13)** constancia de posesión emitida por el Juzgado de Paz de Primera Nominación del Distrito de Canoas de Punta Sal el 31 de octubre de 2015 (fojas 40); **14)** acta de constatación de posesión emitida por el Juzgado de Paz de Primera Nominación del Distrito de Canoas de Punta Sal el 31 de octubre de 2015 (fojas 41); **15)** memoria descriptiva de "el predio" (fojas 45); **16)** plano de ubicación y localización de "el predio" del octubre de 2011 (fojas 50); **17)** plano perimétrico de "el predio" de octubre de 2011 (fojas 51); **18)** plano de distribución arquitectónica de octubre de 2011 (fojas 52); **19)** Oficio N° 1002-2015/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 22 de diciembre de 2015 (fojas 56); **20)** Resolución Directoral Regional N° 00000033-2015-GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 22 de diciembre de 2015 (fojas 57); **21)** proyecto condominios privados "Club del Bravo Sol" (fojas 60); **22)** copia simple del Informe N° 484-2015-MDCPS-ING.LRLO emitido por la Municipalidad Distrital de Canoas de Punta Sal el 15 de septiembre de 2015 (fojas 78); **23)** copia simple del cargo de solicitud presentado a la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar del 14 de agosto de 2006 (fojas 80); **24)** copia simple del certificado de posesión emitido por la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar el 29 de agosto de 2006 (fojas 81); **25)** copias simple de los recibos de ingreso N° 002401, 002402, 002403, 004423, 02078, 002789, 005203, 0052238 emitidos por la Municipalidad Distrital de Canoas de Punta Sal (81, 82, 83, 89, 92, 97, 107 y 108); **26)** copias simple de declaraciones juradas de impuesto predial del 2003, 2004, 2005, 2006, 2008, 2009, 2010, 2014 y 2015 (PU y HR) (fojas 84, 85, 86, 87, 88, 90, 91, 93, 94, 95, 96, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104 y 105); **27)** copia simple de la notificación N° 197-2002-MPCVZ del 29 de agosto de 2002 (fojas 107); **28)** copia simple de la escritura pública de otorgamiento de poder celebrada el 7 de septiembre de 2005 (fojas 113); y, **29)** copia simple del contrato de cesión de derechos y cesión de posesión celebrado el 7 de septiembre de 2005 (fojas 117).

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, de manera excepcional, objeto de venta 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 "la 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 propiedad estatal, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".



RESOLUCIÓN N° 232-2018/SBN-DGPE-SDDI

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" establecen 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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; en concordancia con ello, 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 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.

9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación y de la revisión de los antecedentes registrales se emitió el Informe Preliminar N° 048-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2018 (fojas 126), que actualiza el Informe de Brigada N° 1675-2016/SBN-DGPE-SDDI, del 9 de noviembre de 2016 (fojas 120), según el cual se determinó respecto de "el predio", lo siguiente: **1)** 35 721,61 m² (representa el 86,95 % de "el predio") se encuentra dentro de la zona de dominio restringido y 5 360,78 m² (representa el 13,05 % de "el predio") se encuentra fuera del zona de dominio restringido; **2)** respecto a la parte de "el predio" que recae en la zona de dominio restringido el área de 35 364,52 m² (representa 86,08 % de "el predio") no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, y solo 357,09 m² (representa el 0.87 % 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 (fojas 128), con CUS N° 49702; y, **3)** respecto del área fuera de la zona de dominio restringido 1 620,34 m² (representa el 3,95 % de "el predio") no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, y 3 740,44 m² (representa el 9,10 % de "el predio") se encuentra inscrita 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, signado con CUS N° 49702 (fojas 129).



10. Que, respecto al área de 36 984,86 m² (representa el 90,03 % 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”¹. Siendo que, sobre el área de 35 364,52 m² que forma parte del área antes descrita y que al encontrarse en zona de dominio restringido es competencia de esta Superintendencia, a través del Memorando N° 407-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero del 2018 (fojas 133), se hizo de conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, a fin de que evalúe las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado.

11. Que, respecto el área de 3 740,44 m² (representa el 9,10 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes y fuera de la zona de dominio restringido, razón por la cual 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 Tumbes², 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.

12. Que, en relación al área de 357,09 m² (representa el 0,87 %) que cuenta con inscripción registral y se ubica en zona de dominio restringido, corresponde a esta Subdirección evaluar el cumplimiento de los requisitos de acuerdo a lo señalado en el octavo considerando de la presente resolución.

13. Que, si bien es cierto “el administrado” pretende la venta directa de “el predio” en virtud de la causal b) del artículo 77° de “el Reglamento”, también lo es que toda vez que el área de 357,09 m² (representa el 0,87 % de “el predio”) de “el predio” se encuentra en zona de dominio restringido, razón por la cual corresponde aplicar la Ley N° 26856 (en adelante “Ley de Playas”), que declara que las playas son bienes de uso público, inalienable e imprescriptible y establece la zona de dominio restringido aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “Reglamento de la Ley de Playas”).

14. Que, es conveniente denotar respecto a la partida registral N° 04003815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes (fojas 129) que en el Asiento D0006 (Rubro de Gravámenes y Cargas), la administración de las áreas de playa de los predios colindantes con el océano pacífico es competencia de la Autoridad Marítima Nacional - Dirección General de Capitanía y Guardacostas y la de las zona de dominio restringido de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, conforme el artículo 2° de la Resolución Ministerial N° 0205-2016-MINAGRI del 16 de mayo del 2016.

15. Que, el artículo 2° de la “Ley de Playas” considera zona de dominio restringido la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área.

16. Que, por su parte el artículo 18° del “Reglamento de la Ley de Playas”, 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

¹ 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.

² Resolución Ministerial N° 656-2006-EF-10



RESOLUCIÓN N° 232-2018/SBN-DGPE-SDDI

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.

17. Que, asimismo, el literal n), del numeral 6.2° del artículo 6° de la "Directiva N° 006-2014/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.



18. Que, en atención a lo expuesto, la adjudicación de predios ubicados en zona de dominio restringido sólo procederá para los fines descritos en el décimo sexto considerando de la presente resolución, debiendo para ello, los administrados cumplir con presentar los requisitos de forma señalados en el considerando precedente.

19. Que, en ese marco legal, se remitió a "el administrado" el Oficio N° 307-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de febrero del 2018 (en adelante "el Oficio"), (fojas 135), otorgándole el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia un (1) día hábil, contados a partir del día siguiente de recibido "el Oficio", a efectos de que subsane dos observaciones concretas que "el administrado" debió subsanar, conforme se detalla a continuación:



- ✓ Presentar documentación técnica en la cual excluya las áreas que no se encuentren inscritas a favor del Estado y el área que se encuentre fuera de la zona de dominio restringido.
- ✓ Presentar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital del lugar 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 2 de la "Ley de Playas" y las disposiciones del "Reglamento de la ley de Playas".



20. Que, es conveniente indicar que del Acta de Notificación de "el Oficio" (fojas 134), se advierte que el mismo fue diligenciado en el domicilio señalado por "el administrado" en la solicitud materia de la presente resolución y dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 13 de febrero del 2018 al no encontrarse presente "el administrado", u otra persona en la primera visita llevada a cabo el 12 de febrero del 2018. Asimismo, se consignó en dicho documento las características del domicilio (N° de Pisos: 2, Puerta: madera: -, pared: blanca); motivo por el cual se le tiene por bien notificada de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21° del

TUO de la Ley N° 27444³. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas se venció el 7 de marzo del 2018.

21. Que, conforme consta de autos, "el administrado" no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 141), vencándose en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes.

22. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a 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 por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 372 - 2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril del 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 257-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril del 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **CARLOS MANUEL CHAVEZ FERNANDEZ GOYBURU**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 8.0.1.4



DOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

³ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

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."