

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 240-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de abril de 2018

VISTO:

El Expediente N° 243-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **SMM INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.C.**, representado por Sergio Ivan Medina Marchand, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 4 019,03 m², ubicado en la carretera Panamericana Norte sector de Bocapan, distrito de Zorritos, 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, 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 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, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") 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 la SBN.

3. Que, mediante carta N° 040-2016/GO.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-SGD del 27 de enero de 2016, presentada el 4 de febrero de 2016 (S.I. N° 02703-2016) (foja 1), el Gobierno Regional de Tumbes remite a esta Superintendencia la solicitud presentada por **SMM INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.C.**, representada por Sergio Ivan Medina Marchand (en adelante "la administrada") mediante la cual requiere la venta directa de "el predio", sustentado en la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento"¹ (foja 27). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** solicitud de derivación del expediente N° 5072-2013 (foja 4); **2)** copia simple del Oficio N° 039-2015-

¹ Artículo 77 De las causales para la Venta Directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares en los siguientes casos:

a) Cuando colinde con el predio del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquel.



SBN-DNR-SDNC, emitida por la Subdirección de Normas y Capacitación, del 30 de abril de 2015 (foja 5); **3)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral, emitido por SUNARP el 28 de agosto de 2013 (foja 7); **4)** copia simple del Informe N° 451-2013-LYGD, emitida por la Dirección Regional de Agricultura de Tumbes el 6 de diciembre de 2013 (foja 12); **5)** copia simple del Oficio N° 832-2013/GOBIERNO REGIONAL TUMBES-GRPPAT-GR, emitida por la Gerencia Regional de Planeamiento, Presupuesto y Acondicionamiento Territorial, el 3 de diciembre de 2013 (foja 17); **6)** copia simple del Informe N° 014-2013/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM, emitida por la Gerencia Regional de Planeamiento, Presupuesto y Acondicionamiento Territorial, el 4 de octubre de 2013 (foja 20); **7)** acta de inspección emitida por la Gerencia Regional de Planeamiento, Presupuesto y Acondicionamiento Territorial, el 25 de setiembre de 2013 (foja 25); **8)** solicitud de adjudicación en venta directa de lote de terreno presentado ante el Gobierno Regional Tumbes el 19 de julio de 2013 (foja 27); **9)** declaración jurada sobre autenticidad de la documentación presentada, suscrita por el representante de "la administrada" (foja 29); **10)** declaración jurada de la autenticidad de la documentación técnica, suscrita por Richard Alexie Bustamante Regalado (foja 30); **11)** copia simple del documento nacional de identidad de Richard Alexie Bustamante Regalado (foja 31); **12)** certificado de habilidad emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú, del 24 de junio de 2013 (foja 32); **13)** copia certificada de la partida registral N° 12961431 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (foja 33); **14)** copia simple de la Ficha RUC de "la administrada" (foja 36); **15)** copia simple del documento nacional de identidad del representante de "la administrada" (foja 38); **16)** copia certificada de la constitución simultánea de Sociedad Anónima Cerrada de "la administrada" del 2 de enero de 2013 (foja 39); **17)** copia certificada del testimonio de la escritura pública de compra venta de inmueble que otorga Hans Humberto Chacon Feijoo a favor de "la administrada", del 10 de abril de 2013 (foja 49); **18)** copia certificada de la partida registral N° 11006063 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Tumbes (foja 52); **19)** copia certificada de la partida registral N° 11015620 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Tumbes (foja 60); **20)** memoria descriptiva de "el predio", suscrita por el ingeniero Richard Alexie Bustamante Regalado, el 12 de julio de 2013 (foja 65); **21)** plano de ubicación y localización de "el predio", suscrito por el ingeniero Richard Alexie Bustamante Regalado, de junio de 2013 (foja 67); **22)** copia certificada de la declaración jurada (HR y PU) y recibos de pago del año 2013 del predio de titularidad de "la administrada" (foja 69); **23)** copia certificada de la minuta de transferencia de posesión otorgado por Hans Humberto Chacon Feijoo a favor de "la administrada" del 1 de abril de 2013 (foja 75); **24)** copia certificada de la constancia de posesión emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar a favor de Hans Humberto Chacon Feijoo, el 18 de diciembre de 2012 (foja 78); **25)** Informe de Determinación de la Línea de Alta Marea y Límite de la franja de 50 metros, elaborada por HIDRA MAR S.A.C., suscrita por el ingeniero civil Juan Atilio Luna Aberanga, de agosto de 2013 (foja 82); **26)** tomas fotográficas de "el predio" (foja 118); **27)** planos de ubicación y localización de "el predio" (foja 121); **28)** copia certificada de la resolución directoral s/n emitida por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas - DICAPI, del 22 de agosto de 2013 (foja 126); y, **29)** CD conteniendo información técnica digital (foja 168).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de setiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN").





RESOLUCIÓN N° 240-2018/SBN-DGPE-SDDI

5. Que, 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 complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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 Brigada N° 417-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2016 (foja 169) ampliado con el Informe Brigada N° 1111-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2017 (foja 183) en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **a)** insertado el polígono de "el predio" que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos en la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se determinó que éste se superpone gráficamente de la siguiente manera: **i)** Parcialmente con un área de 2 191,59 m² (54.53%), en ámbito inscrito a favor del Estado Peruano, en mérito a la Resolución N° 020-2014/SBN-DGPE-SDAPE inscrito en la Partida Registral N° 11024842 de la Oficina Registral Tumbes correspondiéndole el Registro SINABIP N° 670 del Libro de Tumbes y el Registro CUS N° 82537. De esta área un área de 419,63 m² (10.44%) se encuentra en zona de playa, por lo tanto el área de 1 771,97 m² estaría en zona de dominio restringido y a favor del Estado representado por la SBN; **ii)** parcialmente con un área de 957,34 m² (23.82%) con área que no cuenta con inscripción registral; **iii)** el área restante de 870,10 m² (21.65%), se superpone con Partida n.° 04001365 inscrita a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes; **b)** para el cumplimiento



de la causal "el administrado" presenta minuta de compra venta de inmueble, y también la partida registral n.º 11006063 como predio adquirido por "la administrada". De esta información podemos indicar que dicho predio colinda por el Norte con "el predio" materia de evaluación, pero de este podemos informar que solo estaría colindando con un área de 870,09 m² perteneciente al CUS 49664 que se encuentra a favor del Gobierno Regional de Tumbes y que a su vez está sobre zona de dominio restringido.

10. Que, tal como se indicó en el octavo considerando de la presente resolución, esta Subdirección evalúa que "el predio" solicitado sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, la libre disponibilidad de éste, y los requisitos formales de la causal invocada, que en el caso en concreto es la causal a) del artículo 77 de "el Reglamento", según la cual prescribe dos requisitos: **a)** que el predio de propiedad del solicitante colinde con el inmueble de propiedad del Estado; para posteriormente determinar si, **b)** el único acceso directo al predio del Estado es posible mediante aquel; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

11. Que, en virtud de lo expuesto en los informes descritos en el noveno considerando de la presente resolución, el predio de propiedad de "la administrada" colinda con el predio inscrito en la partida registral N° 04001365 de titularidad del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes; razón por la cual el pedido de venta debería tratarse con el propietario del predio colindante; con lo cual no cumple con el primer requisito establecido para la causal invocada; por lo que, la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el octavo considerando de la presente resolución.

12. Que, sin perjuicio de lo expuesto, corresponde informar que el predio materia de solicitud se encuentra ubicado sobre zona de dominio restringido; por lo que, resultaría de aplicación la Ley de Playas – Ley N° 26856 y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF, en cuyo artículo 18° se establecen las causales de procedencia para la adjudicación en propiedad o el otorgamiento de otros derechos que impliquen la ocupación y uso exclusivo de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido, previa desafectación de los mismos.

De conformidad con lo establecido en la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 379-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 264-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **SMM INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.C.**, representado por Sergio Ivan Medina Marchand, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 8.0.1.8.



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