



RESOLUCIÓN N° 336-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 08 de junio de 2016

VISTO:

El Expediente N° 256-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el señor **LUIS HERNAN HERRERA REYES** mediante el cual peticona la **VENTA DIRECTA** del área de 160,00 m², ubicado en la localidad de Punta Sal Grande, distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y Riego, en la partida registral N° 04003815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, de la Zona Registral N° I – Sede Piura, anotado con CUS N° 49702 en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la Ley), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el Reglamento), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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, 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 la SBN.

3. Que, mediante solicitud presentada el 26 de febrero de 2016 (S.I N° 04476-2016), **LUIS HERNAN HERRERA REYES** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, presenta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia certificada del Documento Nacional de Identidad de Luis Hernán Herrera Reyes (fojas 03); **b)** copia certificada del Documento Nacional de Identidad de Silvia Luzmila Acevedo Cueva de Herrera (fojas 04); **c)** copia certificada del acta de matrimonio de Luis Hernán Herrera Reyes y Silvia Luzmila Acevedo Cueva de Herrera del 17 de diciembre de 1979, emitido por el Concejo Distrital de Lince (fojas 05); **d)** copia certificada del certificado domiciliario del 01 de febrero de 2016 emitido por el Juzgado de Paz de 2da. Nominación – Canoas



de la Corte Superior de Justicia de Tumbes (fojas 06); **e**) copia certificada de la declaración jurada de enero del 2016 (fojas 07); **f**) copia certificada de la memoria descriptiva de “el predio” suscrito por ingeniero civil Luis Alberto Torres Gallardo (fojas 08); **g**) copia certificada del plano perimétrico de “el predio” suscrito en marzo de 2014 por ingeniero civil Luis Alberto Torres Gallardo (fojas 11); **h**) copia certificada del plano de ubicación de “el predio” suscrito en febrero de 2014 por ingeniero civil Luis Alberto Torres Gallardo (fojas 12); **i**) copia certificada de la memoria descriptiva de “el predio” del 9 de mayo de 2005 (fojas 13); **j**) copia certificada del certificado de búsqueda catastral emitido por Miriam Ysabel Bazán Méndez, abogado certificador de la Oficina Registral de Tumbes – Zona Registral N° I – Sede Piura (fojas 14); **k**) certificado de zonificación y compatibilidad de uso de suelo de “el predio” emitido el 09 de abril de 2015 por el Gerente de Desarrollo Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de Canoas de Punta Sal (fojas 17); **l**) Resolución de Alcaldía N° 098-2015-MDCPS-ALC del 18 de marzo de 2015 emitido por el Alcalde de la Municipalidad distrital de Canoas de Punta Sal (fojas 18); **m**) copia certificada de la solicitud a la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar respecto a la compra de terreno suscrita por “el administrado” (fojas 21); **n**) copia certificada de constancia de inspección ocular suscrito el 20 de enero del 2006 por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar (fojas 23); **o**) copia certificada de la declaración jurada por concepto de impuesto predial correspondiente a los años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015 (formatos HR y PU y recibos de pago) (fojas 24-53); **p**) copia certificada del recibo por concepto de servicios públicos de electricidad (fojas 55); **q**) CD conteniendo información técnica del área solicitada en venta (fojas 61).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “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 compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento” y ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN que regula los “Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la Directiva).

5. Que, en consideración lo señalado en el considerando presente, debemos señalar que de conformidad con el 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.

6. Que, mediante Acta de Entrega y Recepción de Funciones Sectoriales del 26 de mayo de 2006, suscrita por representantes del Ministerio de Economía y Finanzas, la entonces Superintendencia de Bienes Nacionales y el Gobierno Regional de Tumbes, transfirió a este último la competencia en materia de administración y adjudicación de terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal.

7. Que, por otro lado, es preciso indicar que el segundo párrafo de la Primera Disposición Complementaria de “la Ley”, concordado con el artículo 32° del “Reglamento” establece que los predios del Estado, identificados como de alcance nacional, y los comprendidos en proyectos de interés nacional, permanecerán bajo competencia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN y/o de la entidad pública titular del bien o responsables del proyecto, de conformidad con la normatividad vigente y lo establecido en el reglamento de la indicada ley. Por tanto, dichos predios no forman parte de la transferencia de competencias descrita líneas arriba.

8. Que, de lo expuesto en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, se concluye que desde el 24 de julio de 2006, la Región Tumbes es



RESOLUCIÓN N° 336-2016/SBN-DGPE-SDDI

competente para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción. A excepción de los predios del Estado identificados como de alcance nacional y los comprendidos en proyectos de interés nacional, cuya competencia permanecerá en favor de esta Superintendencia; de conformidad con lo prescrito por el segundo párrafo de la Primera Disposición Complementaria de la Ley, concordado con el artículo 32° de “el Reglamento”.

9. Que, en ese sentido, cuando se haya efectivizado la transferencia de competencia en favor de alguna de las Regiones, son aquellas, por regla general, las competentes para administrar y adjudicar los terrenos que se encuentran dentro de su jurisdicción; siendo la excepción a dicha regla, cuando el predio sea de alcance nacional o sea un proyecto de interés nacional, en cuyo caso, la competencia recaerá en esta Superintendencia. **Por tanto, a fin de establecer la autoridad competente de tramitar el presente procedimiento administrativo, resulta indispensable la emisión del respectivo informe técnico en donde se determine si se trata de un predio de alcance nacional o es un proyecto de interés nacional.**

10. Que, en el caso concreto, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 418-2016/SBN-DGPE-SDDI del 01 de abril de 2016 (fojas 62) según en el cual se concluyó lo siguiente:

(...)

4.1 Revisada las bases con las que cuenta la Superintendencia, el predio se encuentra totalmente (100% del área solicitada), en ámbito del predio de mayor extensión inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y Riego, en la Partida Registral N° 04003815 del Registro de Predios del Oficina Registral de Tumbes, de la Zona Registral N° I -Sede Piura, con CUS N° 49702.

4.2 De la lectura a la partida registral descrita en el párrafo precedente, se observan diversas independizaciones por lo que no se descarta que el predio pueda recaer en alguna de ellas; sin embargo, se debe aclarar que no se encuentra en ámbito del precio inscrito en la Partida Registral N° 04000216 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, de la Zona Registral N° I -Sede Piura, cuyos propietarios son privados como indica el Certificado Catastral adjunto, del cual no se tiene la certeza que corresponda al predio solicitado.

4.3 El predio se encuentra fuera de la Zona de Dominio Restringido estipulada en la Ley de Playas N° 26856 y su reglamento.

4.4 Del contraste del predio con la imagen satelital del Programa Google Earth, de fecha 05/12/2013, y de la documentación presentada, se evidencia indicios de ocupación y edificaciones en el predio.

(...).

11. Que, de la documentación presentada por “el administrado” técnicamente ha quedado demostrado que “el predio” se encuentra en el departamento de Tumbes y, además que, de los antecedentes que obran en esta Superintendencia el mismo no constituye un predio de alcance nacional ni proyecto de interés nacional, razón por la cual



esta SBN carece de competencias para tramitar acto alguno de disposición; en consecuencia, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada y disponer su archivo correspondiente.

12. Que, por otro lado, de acuerdo al informe técnico señalado en el décimo considerando de la presente resolución, cabe indicar que existe discrepancia respecto al contraste entre el polígono generado por la información presentada con la base gráfica de esta Superintendencia, en el cual se indica que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y Riego, y la búsqueda catastral presentada por “el administrado”, en el cual se indica que su solicitud versa sobre un área mayor que se encontraría inscrita a favor del terceros. Al respecto, es preciso indicar que el Gobierno Regional de Tumbes solo es competente para evaluar la disposición de predios inscritos a nombre del Estado, que se encuentran dentro de los alcances las funciones transferidas.



De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 006-2014/SBN, y el Informe Técnico - Legal N° 372-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2016.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Informe Técnico Legal N°372-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2016 y la Resolución N° 051-2016/SBN-SG del 30 de mayo de 2016.



SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por el señor **LUIS HERNAN HERRERA REYES**, por los fundamentos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

5.2.1.8



Abog. PAOLA MARIA ELISA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (e)
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales