



RESOLUCIÓN N° 433-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de julio de 2017

VISTO:

El Expediente N° 849-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **SUSANA MARIBEL YNOQUIO CLAVIJO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 016,00 m², ubicada en el Sector de Bocapan, distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, inscrita en las partidas N° 04001365 y 11006068 del Registro de Predios de la Oficina Registral 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 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 Carta N° 343-2016/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-SDG presentado el 3 de noviembre de 2016 (S.I. N° 30228-2016) el Gobierno Regional de Tumbes nos traslada la petición de venta directa solicitada por la señora Susana Maribel Ynoquio Clavijo (en adelante "la administrada"), toda vez que "el predio" se encontraría ubicado dentro de la zona de dominio restringido. Para tal efecto, se adjunta los siguientes documentos: **a)** informe legal N° 089-2016/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-CBO-CRMZ emitido por el Gobierno Regional de Tumbes el 19 de octubre de 2016 (fojas 3 al 7); **b)** escrito presentado por "la administrada" ante el Gobierno Regional de Tumbes solicitando la venta directa de "el predio" (fojas 8); **c)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas); **d)** declaración jurada emitida por "la administrada" en setiembre de 2016 (fojas 13); **e)** memoria descriptiva sin fecha (fojas



15); **f)** plano perimétrico emitido en setiembre de 2016 (fojas 16); **g)** plano de ubicación y localización (fojas 17); **h)** memoria descriptiva anteproyecto de vivienda emitido en setiembre de 2016 (fojas 18 al 22); **i)** certificado de búsqueda catastral emitido el 15 de setiembre de 2016 (fojas 23 y 24); **j)** copia de la partida registral N° 04001365 de la Oficina Registral de Tumbes (fojas 28); **k)** copia de la partida registral N° 11006697 de la Oficina Registral de Tumbes (fojas 29 al 31); y, **l)** fotografías (fojas 32 y 33).

4. Que, el 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 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 por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (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 "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección - Unidad Orgánica competente- 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

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, 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.

9. Que, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, el certificado de búsqueda catastral del 15 de setiembre de 2016 presentado por "la administrada", concluye entre otros, que "el predio" se superpone parcialmente con un área aproximada de 262,00 m² inscrita en la partida N° 04001365 y con un área aproximada de 1 754,00 m² inscrita en la partida N° 11021803. Asimismo,



RESOLUCIÓN N° 433-2017/SBN-DGPE-SDDI

precisa que, se encuentra dentro de los 200 metros lineales según el artículo 2° de la Ley de Playas N° 26856 (fojas 23 y 24).

12. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe de Brigada N° 2044-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2016 (fojas 34 y 35) y del certificado de búsqueda catastral que fue adjuntado por "la administrada", se concluye respecto de "el predio" que se superpone de la siguiente manera: **i)** 261,99 m², que representa el 13% de "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes en la partida N° 04001365 de la Oficina Registral de Tumbes (fojas 36 al 49; **ii)** 1 754,04 m², que representa el 87% de "el predio", se encuentra inscrito a favor de Jessenya Alejandra Vera Diaz en la partida N° 11021803 de la Oficina Registral de Tumbes (fojas 56 y 57); **iii)** la totalidad de "el predio" se encontraría dentro de la zona de dominio restringido que corresponde a la franja de 200 metros ubicada a continuación del área de playa, por lo que, a fin de realizar una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable determinar la ubicación exacta y no presunta de "el predio" a efectos de establecer si es aplicable la normativa especial de playas o la normativa especial de la SBN; y, **iv)** no se superpone con el área inscrita en la partida N° 11006697 de la Oficina Registral de Tumbes (fojas 58).

13. Que, en atención a lo expuesto en el considerando que antecede, ha quedado técnicamente demostrado que respecto al área de 1 754,01 m², que representa el 87% de "el predio" se encuentra inscrito a favor de terceros, por lo que no puede ser materia de disposición por parte de esta Superintendencia, de conformidad con el artículo 32° de "el Reglamento" descrito en el séptimo considerando de la presente resolución.

14. Que, por otro lado, 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.

15. 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.

16. 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 Dirección General de Capitanías (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.

17. 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, también lo es la determinación de la línea de alta marea, 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.

18. Que, en virtud de la normativa glosada, esta Subdirección, mediante Oficio N° 3140-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2016 (fojas 59), solicitó a la DICAPI (entidad competente), que informe si existe delimitación de la línea de alta marea relacionada con "el predio".

19. Que, ante el requerimiento descrito en el considerando precedente, mediante Oficio G.1000-0219, presentado el 13 de febrero de 2017 (S.I. N° 04318-2017) (fojas 60 y 61), la DICAPI nos manifestó, entre otros, que el área en consulta no cuenta con estudio de determinación hasta los cincuenta (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea; en tal sentido, no es posible determinar la ubicación exacta de "el predio" y por tanto que norma a aplicar (normativa especial de SBN o normativa especial de playas) al no contar con la línea de alta marea.

20. Que, en atención a lo expuesto podemos concluir en relación al área de 261,99 m², que representa el 13% de "el predio" que se encuentra inscrita a favor del Estado, no es posible determinar su ubicación exacta y por tanto que normativa aplicar (normativa especial de SBN o normativa especial de playas) al no contar con la línea de alta marea; y, en relación al área de 1 754,04 m² que representa el 87%, de "el predio" no es propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que no puede ser materia de acto de disposición al ser titularidad de particulares; razones para declarar improcedente la solicitud presentada por "la administrada"; en tanto se mantenga dicha contingencia sobre "el predio".

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 y, los Informes Técnico Legales N° 536 y 540-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **SUSANA MARIBEL YNOQUIO CLAVIJO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese, y comuníquese.-
P.O.I. 5.2.1.8



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