



## **RESOLUCIÓN N° 449-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 20 de julio de 2017

**VISTO:**

El Expediente N° 672-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JAVIER ANTONIO BAZO HERRERA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 88 623,19 m<sup>2</sup>, denominado "Predio Quebrada Seca", ubicado en el 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 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 12 de agosto de 2016 (S.I. N° 21469-2016) (foja 1), el señor Javier Antonio Bazo Herrera (en adelante "el administrado") peticiona la venta directa de "el predio" en virtud de la causal b) del artículo 77° de "el Reglamento", para ejecutar en "el predio" un proyecto declarado de interés nacional o regional. Para tal efecto, adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia literal de la partida registral N° 04003815 del Registro de Predios de Tumbes (fojas 3); **2)** copia literal de la partida registral N° 04000056 del Registro de Predios de Tumbes (fojas 42); **3)** solicitud de venta directa por causal de proyecto de interés nacional o regional (fojas 48); **4)** solicitud presentada ante el Gobierno Regional de Tumbes del 3 de junio de 2016 (fojas 49); **5)** solicitud presentada ante el Gobierno Regional de Tumbes del 5 de agosto de 2015 (fojas 50); **6)** solicitud de adjudicación de terreno eriazo, presentada ante el





Gobierno Regional de Tumbes del 9 de agosto de 2012 (fojas 51); **7)** copia simple del documento nacional de identidad de "el administrado" (fojas 52); **8)** original de la declaración jurada del 23 de julio de 2012, respecto a la documentación técnico legal (fojas 53); **9)** original de declaración jurada del señor Oscar Francisco León Tantario del 23 de julio de 2012 (fojas 54); **10)** copia de credencial de SUNARP (fojas 55); **11)** original del certificado de habilidad del colegio de ingenieros del Perú del 22 de julio de 2016 (fojas 56); **12)** original de carta poder del 31 de julio de 2015 (fojas 57); **13)** copia simple del documento nacional de identidad del señor Jerry Cooper Castro Flores (fojas 58); **14)** original de acta de inspección del 2 de octubre de 2002 (fojas 59); **15)** original de informe N° 004-2013/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM del 30 de enero de 2013 (fojas 60-62); **16)** original de solicitud presentada ante la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú (en adelante "DICAPI") (fojas 63); **17)** copia simple del Oficio V.200-290 del 3 de abril de 2013, con el cual la "DICAPI" remite información relacionada a la línea de más alta marea en el ámbito de "el predio" (fojas 66-67); **18)** certificado de búsqueda catastral respecto al área de "el predio" emitido el 23 de febrero de 2016 por la Oficina Registral de Tumbes (fojas 68-69); **19)** memoria descriptiva de "el predio", elaborada por el ingeniero Oscar Francisco León Tantanco (fojas 71-77); **20)** fotografías (fojas 78-79); **21)** plano de ubicación y localización lamina 01 emitido en julio de 2012 por el ingeniero Oscar Francisco León Tantanco (fojas 80); **22)** plano perimétrico lámina 02 emitido en julio de 2012 por el ingeniero Oscar Francisco León Tantanco (fojas 81-82); **23)** original de solicitud presentada ante el Gobierno Regional de Tumbes del 8 de agosto de 2008 (fojas 84); **24)** Oficio N° 1003-2015/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 22 de diciembre de 2015 (fojas 85); **25)** original de la Resolución Directoral Regional N° 00000034-2015-GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT, emitida por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes el 22 de diciembre de 2015, con el cual se aprueba la viabilidad del Proyecto Turístico de Interés Regional para la construcción de un "Centro Recreativo Turístico Ecológico", solicitado por "el administrado" (fojas 87-88); **26)** original de la solicitud presentada ante el Gobierno Regional de Tumbes del 9 de diciembre de 2015 (fojas 89); **27)** Proyecto Ecoturístico "el Sector "El Bravo" (fojas 90-114); **28)** original de acta de constatación de posesión de "el predio" emitida el 31 de octubre de 2015 por el Juez de Paz del Primera Nominación de Canoas de Punta Sal, Walter A. Gacia García a favor de "el administrado" (fojas 115-116); **29)** original de acta de constancia de posesión de "el predio" emitida el 31 de octubre de 2015 por el Juez de Paz del Primera Nominación de Canoas de Punta Sal, Walter A. Gacia García a favor de "el administrado" (fojas 117); **30)** copia simple de Informe N° 539-2015-MDCPS-SGOPC-ING.LRLO, emitido por la Sub Gerencia de Obras Privadas de la Municipalidad Provincial de Canoas de Punta Sal del 5 de octubre de 2015 (fojas 118-119); **31)** copia simple de título archivado (fojas 120-130); **32)** original de Resolución Gerencial N° 032-2015-GAT-MDCPS del 4 de noviembre de 2015 (fojas 131-132); **33)** Declaración Jurada de Impuesto Predial (formatos HR y PU), correspondiente desde el año 2003 al año 2015 (fojas 133-163); y, **34)** copia de certificado de posesión del 1 de agosto de 2006, emitido por la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar (fojas 165).

**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").





## **RESOLUCIÓN N° 449-2017/SBN-DGPE-SDDI**

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 artículo 3° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobada mediante Decreto Supremo N° 006-2017-JUS (en adelante el "T.U.O. de la Ley N° 27444"), establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una 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 éste 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 23 de febrero de 2016 presentado por "el administrado", concluye entre otros, que "el predio" se encuentra en el ámbito de la partida N° 04003815 y parcialmente en un ámbito donde no se tiene información gráfica (fojas 68-69).



12. Que, la información indicada en el considerando precedente ha sido corroborada parcialmente en el Informe de Brigada N° 1715-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2016 (fojas 193-196), mediante el cual se evaluó la documentación técnica presentada por "el administrado" (diagnóstico técnico en gabinete), concluyéndose lo siguiente:

"(...)

4.1 Comparado el polígono de "el predio" que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos (PSAD-56), con 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:

- Parcialmente con 13 276,92 m<sup>2</sup> en ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del **ESTADO representado por el GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES** en la **Partida N° 04003815** de la Oficina Registral de Tumbes, con Registro SINABIP N° 184 del Libro de Tumbes y el Registro CUS N° 49702.
- 27 253,47 m<sup>2</sup> se encuentran de manera gráfica en el distrito de Canoas de Punta Sal, el resto de "el predio" se encontraría fuera de los límites distritales del departamento de Tumbes.
- Se deja en claro que este pronunciamiento, en específico, es teniendo como base gráfica la que obra en esta Superintendencia (BG\_CUS\_REFERENCIAL).
- Se deja constancia que la actualización e implementación de la base gráfica que obra en esta Superintendencia se viene efectuando de manera progresiva, por lo tanto no es posible determinar con exactitud superposiciones gráficas con predios inscritos que aún no se encuentran digitalizados.



4.2 En el Certificado de Búsqueda Catastral, en base a información técnica en Datum WGS-84, expedido el 23.02.2016, se señala:

- o Se encuentra parcialmente de manera gráfica con un área de 7 506,24 m<sup>2</sup> en el ámbito Hacienda Quebrada Seca registrado en la Partida N° 04003815.
- o Se encuentra parcialmente de manera gráfica con un área de 79 519,16 m<sup>2</sup> en el ámbito de la zona de expansión urbana mediante ordenanza municipal N° 014-2004-MPCVZ.
- o Asimismo el predio se encuentra parcialmente de manera gráfica con un área de 19 067,97 m<sup>2</sup> en el distrito de Canoas de Punta Sal y el resto se encuentra fuera de los límites distritales del departamento de Tumbes.



Como se puede advertir del Certificado de Búsqueda Catastral, del área total del predio, solo 7 506,24 m<sup>2</sup> estarían en el ámbito de mayor extensión registrado en la Partida N° 04003815, no se señala y no se determina que pasa con los m<sup>2</sup> restantes, es decir no se indica si recae sobre un predio inscrito en la jurisdicción de Tumbes o si recae sobre ámbito no inscrito (...)

4.1 Teniendo en consideración las imágenes del aplicativo Google Earth que se tiene como apoyo técnico referencial, "el predio" se encontraría totalmente (gráficamente) fuera de la zona de playa, es decir fuera de los 50 metros contados a partir de la Línea de Alta Marea (LAM), lo que se desprende también del Oficio V.200-290 emitido por el Director del Medio Ambiente de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas, así mismo también se señala en el Informe N° 004-2013/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM emitido por el Gobierno Regional de Tumbes, en tal sentido el predio se encontraría probablemente dentro de la zona de dominio restringido, pero 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 esta es fundamental para comenzar a contar los 50 metros de zona de playa y los subsiguientes 200 metros de zona de dominio restringido, por consiguiente al no contar con información gráfica por el ente rector, no se puede determinar a ciencia cierta si "el predio" se encuentra totalmente o parcialmente (gráficamente) dentro de la zona de dominio restringido.



"(...)

4.2 Se advierte en el aplicativo SINABIP del CUS N° 49702 en la pestaña Procesos Judiciales que a la fecha existen un proceso judicial NO CONCLUIDO: reivindicación judicial, lo que deberá ser evaluado por el responsable legal correspondiente, teniendo en consideración el Oficio N° 453-2014/SBN-DGPE-SDS del 12.03.2014 (cuarto párrafo).

"(...)"

13. Que, del informe detallado en el considerando precedente, se determinó que del área total solicitada de 88 623,19 m<sup>2</sup>, únicamente el área de 13 276,92 m<sup>2</sup> se encuentra en ámbito de mayor extensión, 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, con CUS N° 49702; no siendo posible determinar la titularidad del área restante, así como tampoco descartar si "el predio" se encuentra o no





## **RESOLUCIÓN N° 449-2017/SBN-DGPE-SDDI**

en la zona de dominio restringido, a que hace referencia la Ley N° 26856, "Declaran que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido", y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF.



**14.** Que, mediante escrito presentado el 19 de mayo de 2017 (S.I. N° 15541-2017) (fojas 198), "el administrado" presenta copia de la Resolución Directoral N° 1048-2016 MGP/DGCG, emitida por la "DICAPI" el 12 de octubre de 2016, mediante la cual -entre otros-, se resuelve que en base a la información técnica presentada por "el administrado", "el predio" se encuentra fuera de la franja de los cincuenta (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea (LAM) (fojas 199-201).

**15.** Que, en tal sentido, para la correcta evaluación del procedimiento de venta directa, resulta indispensable determinar la ubicación exacta y no presunta del área que se encuentra inscrita a favor del Estado y la cual a su vez se encontraría ubicada en la zona de playa protegida (zona de playa y de dominio restringido), pues con ello se determinará la ubicación exacta y sobre todo la norma aplicable al procedimiento.

**16.** Que, a mayor abundamiento, 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.

**17.** Que, es necesario señalar que el Principio de Legalidad, consagrado en el numeral 1.1 del artículo IV del "T.U.O. 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.

**18.** Que, en el mismo sentido, el numeral 70.1 del artículo 70° del "T.U.O. de la Ley N° 27444" dispone que "la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y en la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan. A decir de Juan Carlos Morón Urbina, esta norma "tiene como objeto claro establecer una reserva legal para la creación de competencias administrativas. Es





la Constitución en el caso de los organismos constitucionalmente creados, y, en segundo caso, la ley, las únicas vías jurídicas para establecer la competencia de un organismo o entidad pública. La propia Administración, ni puede crear organismos, ni puede asignarse competencia no establecidas por ley” (Morón Urbina, Juan Carlos “Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General”, Lima, p. 287).

**19.** 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.

**20.** 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.

**21.** Que, en virtud de la normativa glosada, esta Subdirección, mediante Oficio N° 1310-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2017, se solicitó información a la “DICAPI”, a efectos que se sirva remitir los documentos técnicos y digitales sobre las delimitaciones de la Línea de Alta Marea (LAM) que haya sido efectuada y/o aprobada por dicha entidad en el ámbito de “el predio” (fojas 203).

**22.** Que, ante el requerimiento descrito en el considerando precedente, mediante Oficio G.1000-1659, presentado el 15 de junio de 2017 (S.I. N° 19337-2017), la “DICAPI” manifestó, entre otros, que el área en consulta no cuenta con el estudio ni resolución de aprobación de la línea de más alta marea (LAM) (fojas 204)..

**23.** Que, sin perjuicio de haber determinado que del área total solicitada, sólo el área de 13 276,92 m<sup>2</sup> se encuentra en ámbito de mayor extensión, 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, con CUS N° 49702; no resulta factible determinar que parte de ésta se encuentra en zona de dominio restringido, información que, conforme se señaló en el décimo tercer considerando de la presente resolución, resulta imprescindible contar con la línea de alta marea para establecer si es aplicable al presente procedimiento la normativa especial de playas o la normativa especial de la SBN, por lo que en tanto no se cuente con dicha información, la cual deberá ser emitida por la “DICAPI” no es posible que esta Subdirección atienda la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”, razón por la cual corresponde declararla improcedente en tanto se mantenga dicha contingencia sobre “el predio”, debiendo disponer el archivo definitivo del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**24.** Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, 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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 449-2017/SBN-DGPE-SDDI**



Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN y, el Informe Técnico Legal N° 0555-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2017.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JAVIER ANTONIO BAZO HERRERA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**Artículo 3°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión la presente resolución, a efectos que proceda conforme a sus atribuciones.

### **Regístrese, y comuníquese.-**

MPPF/reaq-jjc  
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