

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 458-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de julio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 850-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **PEDRO RICARDO SALDARRIAGA JAEN**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 571,76 m², ubicada en el Sector Los Pinos, distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 04001365 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° 355-2016/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-SDG presentado el 3 de noviembre de 2016 (S.I. N° 30229-2016) el Gobierno Regional de Tumbes nos traslada la petición de venta directa solicitada por Pedro Ricardo Saldarriaga Jaen (en adelante "el administrado"), toda vez que – según indica - "el predio" se encontraría ubicado dentro de la zona de dominio restringido. Para tal efecto, adjunta entre otros, los siguientes documentos: **a)** informe legal N° 087-2016/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-CRMZ emitido por el Gobierno Regional de Tumbes el 19 de octubre de 2016 (fojas 2 y 3); **b)** escrito presentado por "el administrado" ante el Gobierno Regional de Tumbes solicitando la venta directa de "el predio" (fojas 5); **c)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 6); **d)** Informe N° 04-2016-GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-KSCB emitido por el Gobierno Regional de Tumbes el 6 de enero de 2016 (fojas 7 al 9); **e)** copia del certificado de información catastral (fojas 10 y 11); **f)** copia de la Resolución Directoral N° 051-2015/GOB.REG.TUMBES-DRAT-D emitida por el Gobierno Regional de Tumbes el 8 de junio de 2015 (fojas 14 y 15); **h)** Informe N° 062-2015-GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-



SGAT-SGD emitido por el Gobierno Regional de Tumbes el 27 de abril de 2015 (fojas 30 al 32); **i)** copia de la Carta V.200-388 emitida por la Capitanía Guardacostas Marítima de Zorritos de la Marina de Guerra del Perú el 18 de marzo de 2015 (fojas 34); **j)** copia de la Resolución Directoral N° 001-2015/GOB.REG.TUMBES-DRAT-D emitida por el Gobierno Regional de Tumbes el 20 de enero de 2016 (fojas 36 al 39); **k)** certificado de Búsqueda Catastral emitida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 40 y 41); **l)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero William Michelini Mogollón en setiembre de 2012 (fojas 45 y 46); **m)** plano de localización y ubicación suscrito por el ingeniero William Michelini Mogollón (fojas 47); **n)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero William Michelini Mogollón (fojas 48); **o)** Resolución Directoral N° 025-2012/GOBERINO REGIONAL TUMBES-DIRECTUR-DR-DT emitido por el Gobierno Regional de Tumbes el 10 de diciembre de 2012 (fojas 51 y 52); y, **p)** escrito presentado el 24 de enero de 2012 por parte de “el administrado” solicitando la venta directa de “el predio” ante el Gobierno Regional de Tumbes (fojas 61 al 213).

4. Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los **bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional de 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 un predio de dominio privado del Estado, 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 complementa 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” y “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 458-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, el certificado de búsqueda catastral del 11 de febrero de 2014 presentado por "el administrado", concluye entre otros, que "el predio" se encuentra en su totalidad en el ámbito de la Hacienda Pan Viejo inscrito a favor del Gobierno Regional de Tumbes en la partida registral N° 04001365 de la Oficina Registral de Tumbes; asimismo, indica que se encuentra en la denominada zona de playa (fojas 40 y 41).

12. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe de Brigada N° 2028-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2016 (fojas 214 al 216) según el cual concluye respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes en la partida registral N° 04001365 de la Oficina Registral de Tumbes (fojas 217); y, **ii)** 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 determinar su ubicación exacta y no presunta; así como, establecer si es aplicable la normativa especial de playas o la normativa especial de la SBN, resulta necesario contar con la línea de alta marea (en adelante "LAM" aprobada por la Dirección General de Capitanías (en adelante "la DICAPI").

13. Que, en tal sentido, 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.

14. 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.

15. 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 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.



16. 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", 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.

17. Que, en virtud de la normativa glosada y lo señalado en el Informe citado en el décimo segundo considerando de la presente resolución, esta Subdirección, mediante Oficio N° 3141-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2016 (fojas 218), solicitó a "la DICAPI" remita la "LAM" relacionada con "el predio"; así como, se pronuncie sobre la Carta V.200-388 emitida por la Capitanía de Puertos de Zorritos, según la cual indica que realizó una inspección ocular determinando que "el predio" no se encuentra dentro de la jurisdicción de control y vigilancia de la Autoridad Marítima Nacional por encontrarse aproximadamente a 86 metros de la "LAM".

18. Que, ante el requerimiento descrito en el considerando precedente, mediante Oficio G.1000-0220, presentado el 13 de febrero de 2017 (S.I. N° 04319-2017) (fojas 219 y 220), "la DICAPI" nos manifestó respecto de "el predio" lo siguiente: i) no se superpone con áreas otorgadas en derecho de uso; así como tampoco a áreas reservadas para la Defensa Nacional; ii) está dentro de un área asignada para el Plan de Desarrollo Portuario Marítimo – Zorritos a favor de la Autoridad Portuaria Nacional, aprobado mediante Decreto Supremo N° 009-2012-MTC del 11 de agosto de 2012; y, iii) no cuenta con estudio ni resolución de aprobación de la línea de más alta marea (LAM).

19. Que, en ese sentido, esta Subdirección mediante Oficio N° 1683-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2017 solicitó a "la DICAPI" precise si existen restricciones para la realización de actos de disposición y administración sobre "el predio" de acuerdo a lo estipulado en el Plan de Desarrollo Portuario Marítimo – Zorritos (fojas 221). Asimismo, con Oficio N° 1701-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio se le comunicó a "el administrado" sobre el pedido de información a "la DICAPI" (fojas 222).

20. Que, ante el requerimiento efectuado a "la DICAPI", mediante Carta G.1000-2349 presentada el 9 de agosto de 2017 (fojas 226), dicha Entidad informó que de acuerdo a lo estipulado en el artículo 671° del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1147, aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-2014-DE se establece que la Autoridad Marítima Nacional – Dirección General de Capitanías y Guardacostas, ejerce la administración de las áreas acuáticas a nivel nacional dentro de las cuales están consideradas las áreas reservadas asignadas para la Defensa Nacional, áreas solicitadas por la Autoridad Portuaria Nacional, **así como las áreas consideradas en el Plan de Desarrollo Portuario** (el resaltado y subrayado es nuestro). Asimismo, "la DICAPI" señala que los procedimientos para la desafectación de las referidas áreas deben ser canalizadas ante las entidades respectivas. En tal sentido, "el predio" constituye un área considerada dentro del Plan Nacional de Desarrollo Portuario.

21. Que, en relación a lo señalado en el considerando que antecede, es de precisar que el numeral 4.1 del artículo 4° de Ley N° 27943¹ señala que el Plan Nacional de Desarrollo Portuario es un documento técnico normativo elaborado por la Autoridad Portuaria Nacional que tiene como objetivo orientar, impulsar, ordenar, planificar y coordinar el desarrollo, modernización, competitividad y sostenibilidad del Sistema Portuario Nacional. Asimismo, el numeral 4.3 del citado artículo establece que la Autoridad Portuaria Nacional evalúa e informa anualmente el cumplimiento de las metas establecidas en el mencionado Plan.

22. Que, a mayor abundamiento, el artículo 19° y 24° de la Ley N° 27943, establecen que la Autoridad Portuaria Nacional es un Organismo Público Descentralizado, encargado del Sistema Nacional Portuario; así como también tiene la atribución de elaborar y proponer el Plan Nacional de Desarrollo Portuario; por lo tanto, se advierte que "el predio" al ser considerado dentro del referido plan se encuentra bajo la administración de la Autoridad Portuaria Nacional.

¹ Ley N° 27943. Ley del Sistema Portuario Nacional

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 458-2018/SBN-DGPE-SDDI

23. Que, en ese sentido, se advierte que "el predio" no se encuentra bajo la administración de esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de disposición, de conformidad con la normativa indicada en el séptimo considerando de la presente resolución, razón por la cual debe declararse improcedente la solicitud de venta directa petitionado por "el administrado".

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, TUO de 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, el Informe de Brigada N° 783-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 534-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **PEDRO RICARDO SALDARRIAGA JAEN**, 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. 8.0.1.6



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