



## **RESOLUCIÓN N° 476-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 03 de agosto de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 178-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **LUIS FELIPE ZAPATA HOLLER**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 34 478,90 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector El Bravo, distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes, en la partida registral N° 11024005 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N° I – Sede Piura, con registro CUS N° 80201, 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 solicitud presentada el 7 de marzo de 2016 (S.I. N° 05203-2016), Luis Felipe Zapata Holler (en adelante “el administrado”), solicita la compraventa directa de “el predio”, de conformidad con el inciso b) del artículo 77° de “el Reglamento” toda vez que cuenta –según señala- con un proyecto de interés regional aprobado por el Gobierno Regional de Tumbes (fojas 1). Para tal efecto, adjunta -entre otros- la documentación siguiente: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de “el administrado” (fojas 14); **2)** copia legalizada de la Resolución Directoral Regional N° 5-2015-GOB-REG.TUMBES-DIRECTUR-DR-DT del 13 de febrero de 2015 (fojas 15); **3)** copia certificada de la partida registral N° 11024005 expedida por el Registro de la

Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Tumbes el 2 de marzo de 2016 (fojas 19); **4)** copia simple de la memoria descriptiva de “el predio”, suscrita el 7 diciembre de 2012 (fojas 24); **5)** copia simple del oficio N° 163-2015/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero del 2015 (fojas 29); **6)** copia simple de la carta N° 126-2015/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-SG del 6 de agosto del 2015 (fojas 30); **7)** copia simple del informe N° 081-2015/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT/PEGM del 4 de agosto del 2015 (fojas 32); **8)** información digital CD (fojas 34); y, **9)** expediente técnico para aprobación de línea de alta marea de noviembre del 2015 (fojas 36).

**4.** Que, mediante solicitud presentada el 18 de marzo de 2016 (S.I N° 06335-2016), “el administrado” adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple de la Resolución Directoral N° 0085-2016MGP/DGCG de fecha 7 de diciembre del 2015 (fojas 59); **2)** copia simple del plano topográfico –LAM2 de noviembre del 2015(fojas 62); **3)** copia simple del plano de ubicación – U de noviembre del 2015 (fojas 63); e, **4)** información digital CD (fojas 64).

**5.** Que, el procedimiento administrativo de compraventa directa 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”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publica en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN).

**6.** Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, establecen 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes...”.

**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 numeral 1) del artículo 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 una actuación administrativa.

**10.** 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





## **RESOLUCIÓN N° 476-2016/SBN-DGPE-SDDI**

invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro “Reglamento”, “la Directiva N° 006-2014/SBN”, TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

**11.** Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe Bridada N° 410-2016/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo de 2016 (fojas 65), el cual concluye entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:



“(…)”

4.1 Respecto del “Proyecto de Interés Turístico Regional Sectorial para la Construcción de un Establecimiento de Hospedaje Turístico”, presentado por el Sr. Luis Felipe Zapata Holler (“el administrado”), cuya viabilidad se aprueba mediante Resolución Directoral Regional N° 5-2015-GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 13 de febrero del 2015, se desprende de la evaluación técnica que este proyecto se pretende desarrollar en un área de 3 ha 4 478,90 m<sup>2</sup>, en adelante “área del proyecto”, inscrita en la partida registral N° 11024005 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N° I Sede Piura, con CUS N° 80201.

4.2 Cabe mencionar que “el administrado” indicó que solicita la venta directa en virtud de la causal b), previa desafectación, respecto de un área que se encontraría en zona de dominio restringido (“el predio”), que forma parte del “área del proyecto”, correspondiéndole al Gobierno Regional de Tumbes la competencia del área que resta.

4.3 Al contar con la línea de alta marea aprobada mediante Resolución Directoral N° 85-2016 MGP/DGCG del 18 de febrero del 2016, graficada en el Plano Topográfico LAM-2. Se determinó que del “área del proyecto”, sólo un área de 13 231,15 m<sup>2</sup> (38.37 %) se encuentra en zona de dominio restringido, sin perjuicio de que podría haberse roto la continuidad de dicha zona, área a la que se denomina “el predio”. Asimismo se deja constancia de que “el administrado” presentó la copia simple del Plano Topográfico LAM-2., sin embargo no se encuentra visado por la entidad competente.

4.4 “El predio” forma parte del área inscrita a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes, en la partida registral N° 11024005 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N° I Sede Piura, con CUS N° 80201.

4.5 En “el predio” existiría continuidad de la zona de dominio restringido, sin embargo a fin de verificar si dicha continuidad se extiende en todo “el predio” o se rompe, se recomienda en el caso de considerarse necesario, realizar una inspección ocular.

4.6 Según la base gráfica de PERUPETRO, “el predio” se encuentra dentro del ámbito del Lote XX, en el cual existe un contrato de explotación de hidrocarburos vigente, a favor de PETROLERA MONTERRICO S.A., suscrito el 19 de enero de 2006, con fecha de término el 18 de enero de 2036.

“(…)”

**12.** Que, en relación a la continuidad de la zona de dominio restringido, se elaboró el Informe de Brigada N° 885-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio de 2016 (fojas 69), el cual concluyó lo siguiente:

“(…)”

4.3 Como resultado de la evaluación técnica, se aprecia que el predio materia del

pedido, está constituido por un terreno cubierto por acumulaciones dinámicas de arena, situación en la cual, no se evidencia la existencia de accidentes geográficos, obras de infraestructura pública u otros elementos, establecidos en la Ley N° 26856 y su Reglamento para la evaluación de continuidad de la zona de dominio restringido; en consecuencia, sobre la proyección de 250,00 m sobre el predio materia de interés medido desde la línea de más alta marea-LAM, NO SE ROMPE LA CONTINUIDAD DEL DOMINIO RESTRINGIDO.”

**13.** Que, en virtud de los informes de brigada descritos en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución, se elaboró el Informe de Brigada N° 1065-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2015(fojas 130), según el cual concluyó respecto de “el predio” lo siguiente:

“IV.- CONCLUSIONES:

4.1 De la evaluación técnica realizada tomando en cuenta la línea de alta marea aprobada con Resolución Directoral N° 85-2016 MGP/DGCG del 18 de febrero del 2016 así como la inspección técnica del 20 de mayo de 2016, realizada en el área de interés; se determinó que “el predio” se encuentra parcialmente en un área de 13 231,15 m<sup>2</sup> (38.37 %) dentro de la zona de dominio restringido (franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de hasta 50 metros paralela a la línea de alta marea) en la que ha quedado demostrado no se rompe la continuidad del dominio restringido.

4.2 “El predio” se encuentra inscrita a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes, en la partida registral N° 11024005 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N° I Sede Piura, con CUS N° 80201.

4.3 De la información técnica utilizada para el diagnóstico y de la documentación presentada con la solicitud, no se evidencia que el predio solicitado constituya un bien de alcance nacional o que se haya calificado algún proyecto como de interés nacional en dicho ámbito. Según el artículo 18 del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, los Gobiernos Regionales administran y adjudican los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado dentro de su jurisdicción, incluyendo aquellos que cuenten con edificaciones, a excepción de los bienes de alcance nacional, y los comprendidos en proyectos de interés nacional identificados por la SBN.”

**14.** Que, en virtud de lo expuesto en los informe de brigada descritos en los párrafos que anteceden y de la revisión de la aludida partida registral N° 11024005 y su antecedente dominal Ficha N° 005932 que continúa en la partida registral N° 04003815, se concluye lo siguiente: **i)** “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes en la partida registral N°11024005 del Registro de Predios de Tumbes, en virtud de la Resolución Directoral N° 254-2012/GOB.REG.TUMBES-DRA-D del 18 de diciembre de 2012 (fojas 126) ; **ii)** “el predio” es resultado de la independización realizada en la partida registral N° 04003815 del Registro de Predios de Tumbes (antecedente dominal), el cual fue de titularidad de la Dirección Regional de Reforma Agraria y Asentamiento Rural por el mérito de haber sido adjudicado para fines de reforma agraria, en virtud de la Resolución Suprema N° 090147-75-AG del 29 de septiembre de 1975. Sin embargo, con fecha posterior a la independización, mediante Resolución Ministerial N° 0205-2016-MINAGRI del 16 de mayo de 2016 el Ministerio de Agricultura y Riego resolvió, entre otros, poner a disposición del Estado, representado por el Gobierno Regional de Tumbes, entre otras áreas, la inscrita en la aludida partida registral N° 04003815, la cual hasta la fecha de emisión de la presente resolución no se encuentra inscrita en el Registro de Predios; **iii)** 13 231 15 m<sup>2</sup> que constituye el 38.37% de “el predio” se encuentra en zona de dominio restringido; y, **iv)** “el predio” no constituye un bien de alcance nacional y no se encuentra comprendido en algún proyecto de interés nacional.

**15.** Que, respecto a la desafectación de la zona de dominio restringido, procedimiento previo para llevar a cabo algún procedimiento de adjudicación regulado en





## **RESOLUCIÓN N° 476-2016/SBN-DGPE-SDDI**

el artículo 18° del Decreto Supremo N° 050-2006-EF<sup>1</sup>, Reglamento de la Ley N° 26856, el artículo 16° del aludido cuerpo normativo, prescribe que la Superintendencia de Bienes Nacionales-SBN, es el órgano competente para declarar la desafectación de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido.



16. Que, si bien en virtud de la normativa glosada en el considerando que antecede, esta Superintendencia es competente para realizar la desafectación y posterior adjudicación de aquellos terrenos que se encuentren en la zona de dominio restringido, también lo es que en el caso en concreto, el área de 13 231 15 m<sup>2</sup> que representa el 38.37 % de “el predio”, la cual se encuentra en zona de dominio restringido, se superpone con el área inscrita a favor del Estado representado por el Gobierno Regional Tumbes, motivo por el cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno, mientras que no se encuentre inscrito a favor del Estado representado por la SBN.



17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de la revisión de la Resolución Ministerial N° 205-2016-MINAGRI del 16 de mayo de 2016 se advierte que si bien es cierto el Ministerio de Agricultura y Riego resolvió, entre otros, poner a disposición en favor del Estado, representado Gobierno Regional Tumbes, el área de 15,760 has, área inicial del antecedente dominal de “el predio” (Ficha N° 005932 que continua en la partida registral N° 04003815), también lo es que no se tomó en cuenta que respecto de la aludida partida se realizaron una serie de independizaciones, entre las cuales se encuentra la independización de “el predio”; lo cual será puesto en conocimiento al Ministerio de Agricultura para que proceda conforme a sus atribuciones.

18. Que, por otro lado, 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

<sup>1</sup> Artículo 18.- Causales de desafectación y adjudicación

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, sólo procederá cuando la adjudicación del terreno sea solicitada para alguno de los siguientes fines:

a) La ejecución de proyectos para fines turísticos y recreacionales, así como para el desarrollo de proyectos de habilitación urbana de carácter residencial, recreacional con vivienda tipo club o vivienda temporal o vacacional de playa.

b) La ejecución de obras de infraestructura pública o privada llevadas a cabo por particulares que permitan brindar servicios vinculados con el uso de la zona de playa protegida o con las actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias del litoral.

Cuando la adjudicación, previa desafectación, sea solicitada por un particular se deberá contar con el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital del lugar con respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, según corresponda, respecto de las vías de acceso a la playa que, en su oportunidad, deberán ejecutarse de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 4 de la Ley y las disposiciones del presente Reglamento.



y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción. Asimismo, 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.

19. Que, por su parte, 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 arribas.



20. Que, en virtud de la normativa glosada en el décimo octavo y décimo noveno considerando de la presente resolución, en aquellos lugares donde se ha producido la transferencia de funciones en el marco de proceso de descentralización, esta Superintendencia es competente para administrar y adjudicar predios del estado de alcance nacional y los comprendidos en proyectos de interés nacional.

21. Que, en el caso en concreto, ha quedado demostrado que el área remanente que representa el 61.63% de "el predio" no constituye un bien de alcance nacional ni se encuentra comprendido en algún proyecto de interés nacional; razón por la cual la SBN carece de competencia para tramitar acto alguno de disposición, por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud, de conformidad con la normativa glosada en el décimo noveno considerando de la presente resolución.



22. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado respecto de "el predio" los siguiente: i) si bien es cierto 13 231 15 m<sup>2</sup> que representa el 38.37 % de "el predio" se superpone con zona de dominio restringido, también lo es que se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por el Gobierno Regional de Tumbes; y ii) el área remanente que representa el 61.63% de "el predio" no constituye un bien de alcance nacional ni se encuentra comprendido en algún proyecto de interés nacional; razones por las cuales la solicitud de venta directa presentada por "el administrado" deviene en improcedente.

23. Que, mediante escrito presentado el 7 de julio de 2016 (S.I. N° 17794-2016), "el administrado" nos solicita que nos pronunciemos sobre la inexistencia de zona de dominio restringido y se disponga dar inicio al procedimiento de venta directa, toda vez que –según dice- cumple con todos los requisitos exigidos por ley. En tal sentido, respecto a la inexistencia de dominio restringido alegada por "el administrado" ha quedado desvirtuado por el informe de brigada descrito en el décimo segundo considerando de la presente resolución. Ahora bien, habiéndose determinado a través de la presente resolución la improcedencia de la solicitud de venta directa no corresponde admitir a trámite el presente procedimiento.



24. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de conformidad con los argumentos glosados en la presente resolución, se prescinde de la información solicitada al Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, mediante Oficio N° 1345-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio de 2016 (fojas 73).

25. Que, mediante Oficio N° 551-2016-GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 26 de julio de 2016 (fojas 132), el Gobierno Regional de Tumbes nos informa que la Resolución Directoral N° 000555-2015-GOB-REG.TUMBES-DIRCEUTR-DR-DT del 13 de febrero de 2015 con la cual, entre otros, resuelve otorgar la viabilidad del proyecto



## **RESOLUCIÓN N° 476-2016/SBN-DGPE-SDDI**

turístico de interés regional para la construcción de un establecimiento de hospedaje turístico; tiene efectos declarativos y no constitutivos. Al respecto, debemos precisar, que habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, carece de objeto evaluar los requisitos de forma, como la presentación de la resolución que declara el proyecto de "el administrado" como de interés regional.

26. Que, por otro lado, mediante Oficio N° 1641-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2016 esta Subdirección puso en conocimiento del Ministerio de Agricultura y Riego (fojas 93), lo señalado por los informe de brigada descritos en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución, a fin de que evalúe la puesta a disposición a favor de esta Superintendencia el área que constituye la zona de dominio restringido.

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 por la Resolución N° 064-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Constitución Política del Perú; Código Procesal Civil; y el Informe Técnico Legal N° 0565-2016/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto del 2016.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **LUIS FELIPE ZAPATA HOLLER**, por los fundamentos expuesto en la presente resolución.

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

**Regístrese, y comuníquese.**

POI 5.2.1.8



**ABOG. Carlos Restegui Sanchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES