



RESOLUCIÓN N° 608-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de septiembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 335-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JAVIER JESUS ASPILLAGA HUACO**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 4 has 5, 845.14 m², ubicado en el sector El Bravo III – Quebrada Seca del distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar y 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 del 5 de mayo de 2016 (S.I N° 11732-2016), **JAVIER JESUS ASPILLAGA HUACO** (en adelante “el administrado”), solicita la **VENTA DIRECTA** de “el predio”, al amparo del literal b) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, “el administrado” presenta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** carta solicitando la adjudicación de venta al presidente del Gobierno Regional de Tumbes (fojas 5); **b)** copia de documento nacional de identidad (fojas 8); **c)** copia autenticada de la Resolución Directoral N° 0276-2015/MGP/DGCG del 19 de marzo de 2015 (fojas 24); **d)** copia autenticada de la Resolución Directoral Regional N° 033-2013/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT de fecha 8 de mayo de 2013 (fojas 29); **e)** certificado de búsqueda catastral (fojas 31); **f)** copias simples de la declaración jurada del impuesto predial del 2016 (fojas 41 a la 77); **g)** memoria descriptiva de “el predio” (fojas



93); plano de ubicación y localización (fojas 103); **h)** plano perimétrico (104); **i)** proyecto turístico Condominios Ecoturístico "Playa Brava" (fojas 107); **j)** constancia de posesión emitido por el Juzgado de Paz de Primera Nominación de Canoas de Punta Sal (fojas 161); **k)** Constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Canoas de Punta Sal (fojas 165).

4. Que, el presente 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 mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN") y de aplicación inmediata, inclusive, a los procedimientos que se encuentren en trámite y que se hayan iniciado con la entrada en vigencia de "el Reglamento", de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que el administrado que pretenda la venta directa de "el predio", deberá 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 las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto 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 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

7. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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 la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la 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 Sub Dirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por el administrado, de conformidad con "el Reglamento", "el TUPA de la SBN", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.





RESOLUCIÓN N° 608-2016/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “el administrado”, se emitió el Informe de Brigada N° 997-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio de 2016 (fojas 196); por el cual se concluyó lo siguiente:

(...)

- 4.1 Comparada “el predio” gráficamente con la BASE ÚNICA SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se determinó que éste se superpone de la siguiente manera:
 - Totalmente superpuesto en el ámbito que no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado.
- 4.2 Así mismo revisado la base grafica de SUNARP al cual se accede en manera de consulta “el predio” solicitado se encuentra en un ámbito sin inscripción registral.
- 4.3 Sin embargo revisado el OFICIO N°1115-2012/GOB.REG.TUMBES-GGR-GRPPAT-GR, esta indica que el área de terreno material de requerimiento se encuentra comprendido dentro del predio de matriz “QUEBRADA SECA” de la Propiedad de Dirección general de la Reforma Agraria y Asentamientos Rural, cuyo dominio se encuentra inscrito en la Ficha N°5932 y que continua en la partida electrónica N° 04003815, con un área inicial inscrito de 15 760,00 hectáreas.
- 4.4 Respecto de la determinación de la línea de alta marea del “área del proyecto”, se informa que mediante la Resolución Directoral N° 0246-2015MGP/DGCG del 19 de marzo de 2015, se aprueba la línea de más alta marea y la franja ribereña de los CINCUENTA (50) metros de ancho paralela a la LAM, establecida en el plano TOPOGRAFICO LAM-01, presentado por el señor Javier Jesús Aspillaga Huaco, elaborado por la empresa EVALUACION Y GESTION S.A.C. Asimismo se deja constancia que “el administrado” no presentó el Plano N° P-01.
- 4.5 Al contar con la línea de alta marea respecto del “área del proyecto”, aprobada por la entidad competente, mediante Resolución Directoral N° 85-2016 MGP/DGCG del 19 de marzo de 2015, el cual cuenta con cuadro de coordenadas de los puntos de control Datum WGS-84 y en base a las coordenadas generando la franja ribereña de CINCUENTA (50) metros de ancho paralela a la LAM; “el predio” solicitado se encuentra totalmente dentro de zona de dominio restringido.

(...).

12. Que, en atención al Informe de Brigada descrito en el considerando precedente y del certificado de búsqueda catastral expedido por el Registro de la Oficina Registral de Piura, el cual fue adjuntado por “el administrado” (fojas 31), se concluye respecto de “el predio” que no se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

13. Que, en el caso en concreto, para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado respecto de “el predio” que no cuenta con inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de ningún acto de disposición, salvo que se proceda a la primera inscripción de dominio, de conformidad



con lo establecido el artículo 48^o del "Reglamento". No obstante, esta Subdirección mediante Memorando N° 2248-2016/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2016, ha solicitado a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, evalúe las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado.

14. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que "el predio", no constituye un bien de titularidad del Estado, representado por esta Superintendencia, razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de compraventa presentada por "el administrado", de conformidad con la normativa glosada en el décimo tercero considerando en concordancia con el numeral 1 del artículo 32^o de "el Reglamento"; debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la 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; el Informe Técnico Legal N° 706-2016-SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JAVIER JESUS ASPILLAGA HUACO**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, una vez quede consentida la presente Resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 5.2.1.8



(Handwritten signature in blue ink)
ABOG. Carlos Refagui Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

¹ Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.