

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0369-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 5 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 948-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARÍA OLINDA OLAYA VALDEZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área 375 m², ubicada en el Sector Caleta Grau, 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 del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

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 Oficio N° 098-2020/GOB.REG.TUMBES-GGR-GRPPAT-SGAT presentado el 10 de diciembre del 2020 (S.I. N° 22118-2020) (foja 1), la Subgerencia de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes, traslada la solicitud de venta directa presentada por **MARÍA OLINDA OLAYA VALDEZ** (en adelante “la administrada”) respecto de “el predio”, invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud. Para tal efecto se adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** Informe Legal N° 63-2020/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT- VNA del 16 de noviembre del 2020 (fojas 2 a 4); **2)** escrito presentado el 16 de febrero del 2018 por “la administrada” (foja 5); **3)** copia de la Carta N° 022-2018/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-JADS del 30 de enero del 2018 (foja 6); **4)** copia del Informe Legal N° 007-2018/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-KSCB del 25 de enero del 2018 (fojas 7 a 9); **5)** Certificado de Búsqueda Catastral de fecha 11 de agosto del 2017 emitido por la Oficina Registral de Tumbes (fojas 10 a 12); **6)** copia del Documento Nacional de Identidad de “la administrada” (foja 13); **7)** memoria descriptiva signada por ingeniero Yves Baldwin Huertas Silva (fojas 14 a 15); **8)** planos perimétricos y de ubicación signados por ingeniero Yves Baldwin Huertas Silva (fojas 16 a 17); **9)** copia de la partida registral N° 02006175 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes (fojas 18 a 23);

10) copia de contrato de compraventa con firmas certificadas de fecha 30 de noviembre de 1987 (fojas 24 a 28); **11)** cargo de la Carta N° 022-2018/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-JADS del 30 de enero del 2018 (foja 29); **12)** Informe Legal N° 007-2018/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-KSCB del 25 de enero del 2018 (fojas 30 a 32); **13)** cargo de la Carta N° 317-2017/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-JADS del 09 de agosto del 2017 (foja 33); **14)** Informe Legal N° 000136-2017/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-CRMZ del 14 de agosto del 2017 (fojas 34 a 36); **15)** copia del Informe Legal N° 234-2017/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM del 01 de agosto del 2017 (fojas 37 a 40); **16)** Nota de Coordinación N° 00047-2017/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-CRMZ del 12 de julio del 2017 (foja 41); **17)** escrito presentado el 27 de junio del 2017 por “la administrada” (foja 42); **18)** Dos (02) Recibos de Pago N° 00248 y N° 00247 emitidos por la Oficina de Tesorería – Caja del Gobierno Regional de Tumbes (fojas 43 a 44); **18)** copia certificada del Documento Nacional de Identidad de “la administrada” (foja 45); **19)** declaración jurada presentada por “la administrada” con firma legalizada de fecha 21 de abril del 2019 (foja 46); **20)** copia certificada de certificado de posesión expedido por la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar (foja 47); **21)** copia certificada de las Declaraciones Juradas de Autovaluo – Impuesto al Valor del Patrimonio Predial (HR y PU) correspondiente a los periodos 2016, 2015 y 2014; emitidas todas con fecha 25 de enero del 2017 por la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar (fojas 48 a 53); **22)** copia certificada de las Declaraciones Juradas de Autovaluo – Impuesto al Valor del Patrimonio Predial (HR y PU) correspondiente a los periodos 2013, 2012, 2011, 2010 y 2009; emitidas todas con fecha 28 de febrero del 2013 por la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar (fojas 54 a 63); **23)** copia certificada de las Declaraciones Juradas de Autovaluo – Impuesto al Valor del Patrimonio Predial (HR y PU) correspondiente al periodo 2008 emitida con fecha 29 de enero del 2008 por la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar (fojas 64 a 65); **24)** proyecto denominado “Hospedaje Turístico” signado por ingeniero Luis Cobeñas Gómez (fojas 66 a 71); **25)** memoria descriptiva signada por ingeniero Luis Cobeñas Gómez (fojas 72 a 73); y, **26)** planos de ubicación y perimétrico signados por ingeniero Luis Cobeñas Gómez (fojas 74 a 76).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que “la administrada” amparó su requerimiento, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento.

5. Que, “la administrada” sustentó su requerimiento en las causales c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para la causal de posesión que a la fecha se encuentra regulada por el inciso 3) del artículo 222^{o1} de “el Reglamento”.

6. Que, el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, establece que los procedimientos sobre actos de disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran.

7. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

8. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa

¹**Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa**

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

3) Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentra delimitado y destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

9. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

10. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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 invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación emitió el Informe Preliminar N° 00314-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de marzo de 2021 (fojas 77 a 81), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra totalmente inmerso en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes en la partida registral N° 04001365² del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes (fojas 82 a 122), con CUS N° 49664.
- ii. Asimismo, se encuentra totalmente superpuesto con el área de mayor extensión inscrita a favor de Inmobiliaria Latinoamericana S.A. en la partida registra N° 02005175³ del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes (fojas 123 a 127).
- iii. Recae en Zona de Dominio Restringido, de acuerdo a la Línea de Alta Marea (LAM) aprobada con Resolución Directoral N° 256-2020/MGP/DGCG de fecha 24 de agosto del 2020.
- iv. De la revisión de las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, de la visualización de la imagen del 20 de julio del 2019, se observa que “el predio”, se encuentra en zona ribereña al mar y pendiente plana, frente a un camino de acceso, en condición de ocupado por dos edificaciones de material noble, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen.

12. Que, tal y como se advierte en el considerando anterior, si bien “el predio” recae sobre un área de mayor extensión inscrito a nombre del Estado representado el Gobierno Regional de Tumbes en la partida registral N° 04001365 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes y se ubica en zona de dominio restringido la que es de administración de esta Superintendencia; se advirtió también la existencia de duplicidad registral sobre el mismo con el predio de titularidad de Inmobiliaria Latinoamericana S.A. inscrito en la partida registral N° 02005175 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, lo que se encuentra detallado en los ítems i) y ii) del considerando precedente.

13. Que, de la lectura de la partida matriz N° 02005175, se observa que tiene mayor antigüedad que la referida partida registral N° 04001365, por lo que no resulta aplicable lo descrito en el artículo 95.3 de “el Reglamento” 4; motivo por el cual no es posible aprobar actos de disposición sobre dichas áreas, toda vez que se podría afectar derechos de terceros.

14. Que, por lo antes expuesto deviene en improcedente la solicitud de venta directa promovida por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

² Inmatriculada con fecha 18 de noviembre de 1994 (Ficha N° 2750)

³ inmatriculada con fecha 20 de diciembre de 1989 (Tomo 0032 Folio 426)

⁴ Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición

95.3 Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato.

15. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”, no corresponde evaluar la documentación presentada por esta.

16. Que, de otro lado, corresponde 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.

17. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, para que evalúe conforme a sus atribuciones el saneamiento físico legal de “el predio”, de conformidad con el literal b) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG, el Informe de Brigada N° 0382-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de mayo del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0414-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de mayo del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **MARÍA OLINDA OLAYA VALDEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese, y comuníquese.-

P.O.I. 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario