

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0151-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de febrero del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° 985-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el señor **MERL MANNING WAGERS VARGAS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 88 942,06 m<sup>2</sup> (8,8942 ha), ubicado en la Zona de Punta Sal Viejo, contiguo a la Quebrada Zapotal y el Océano Pacífico 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 del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante Oficio N° 319-2023/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-PEGM presentado el 23 de agosto de 2023 (S.I. N° 22877-2023), el **GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES** traslada a esta Superintendencia la solicitud de venta directa presentada por **MERL MANNING WAGERS VARGAS** (en adelante “el administrado”), en la que se señaló la causal de ejecución de un proyecto declarado de interés regional, la cual corresponde al inciso 2) del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta la siguiente documentación: **i)** Informe Legal N° 073-2023/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-EYHC del 09 de agosto de 2023 (fojas 4 al 7); **ii)** Informe Legal N° 031-2023/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-EYHC del 2 de junio de 2023 (fojas 8 y 9); **iii)** Nota de Coordinación N° 010-2023/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-YBHS del 01 de abril de 2023 (foja 10); **iv)** Solicitud de venta directa de “el administrado” dirigido al entonces presidente regional de Tumbes, el Sr. Gerardo Fidel Viñas Dioses (foja 11); y, **v)** documentación técnica complementaria, copia de perfil del proyecto: Hospedaje en Playa Sector Punta Sal (fojas 16 al 116).

4. 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.

5. Que, el numeral 218.1 del artículo 218° de “el Reglamento”, establece que los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública y, por excepción, por la compraventa directa. Para el caso de la Subasta Pública, la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, a la SBN o Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el predio es de propiedad del Estado. Asimismo, el procedimiento de subasta pública de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el mismo.

6. Que, por otro lado el procedimiento de 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 directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

7. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/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 diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

8. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

9. 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado” emitiéndose el Informe Preliminar N° 00212-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero del 2024 (fojas 117 al 120), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Reconstruido el polígono conforme a las coordenadas presentadas en el plano perimétrico y ubicación en el DATUM PSAD 56, se obtiene un área gráfica de 88 942,06 m<sup>2</sup>, la cual se corresponde con “el predio”.
- ii. Realizada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado que administra esta Superintendencia, a través del aplicativo GEOCATASTRO y a la Base Gráfica Registral mediante el Visor de SUNARP, se advierte que “el predio” se encuentra inscrito a favor de Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes, en la partida registral N° 04003815 del Registro de Predios de la Oficina Registral Tumbes, Zona Registral N° I- Sede Piura, y anotado en el registro SINABIP con CUS N° 49702.

- iii. Realizada a la base temática de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas – DICAPI con la que cuenta esta Superintendencia, así como luego de proyectar en gabinete líneas paralelas a 50 metros y 250 metros de la Línea de Más Alta Marea – LAM, aprobada mediante Oficio Dihidronav T.1000- 1286 del 25 de junio de 2014, se advierte que no existe línea de rompimiento de la continuidad geográfica sobre el ámbito de “el predio”; asimismo, se verifica que presenta una superposición con zona de dominio restringido respecto de un área de 23 589.90 m<sup>2</sup> (26.52%), y el saldo de área: 65 352.16 m<sup>2</sup> (73.48%), se encuentra en zona adyacente.
- iv. Efectuada la revisión al Geo portal de la Autoridad Nacional del Agua - ANA, se observa que recae sobre el cauce de la Quebrada Zapotal, situación que se corrobora con la consulta realizada al Sistema de Información para la Gestión del Riesgo del Desastre – SIGRID.
- v. Revisado el visor del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado (SERNANP) – GEO ANP, se verificó que “el predio” se superpone parcialmente con un ámbito que corresponde a lagos y lagunas aproximadamente en 15 % de su área.
- vi. Conforme a las imágenes del Google Earth de fecha 18 de junio de 2023 se advierte que el referido predio se encuentra atravesado por una quebrada y la zona Delta que se conecta al mar, por lo que se ratifica que se ubica sobre zona de dominio público hidráulico.

11. Que, en ese sentido, ha quedado determinado que “el predio” si bien se encuentra inscrito a favor del Estado, también lo es que recae sobre el cauce de la quebrada Zapotal, en ese sentido es preciso señalar que mediante Resolución Jefatural N° 180-2016-AN del 7 de julio de 2016 se aprueba el Glosario de Recursos Hídricos de la Autoridad Nacional del Agua define al “Cause o Álveo” como aquellos que contienen las aguas durante sus máximas avenidas, constituye un bien de dominio público hidráulico.

12. Que, asimismo, en virtud del artículo 7° de la Ley N° 29338 “Ley de Recursos Hídricos”, señala que el agua y los bienes asociados al agua constituyen bienes de dominio público hidráulico, estableciendo además su artículo 6° del citado cuerpo normativo que los cauces y las fajas marginales de los cuerpos de agua, constituyen bienes naturales asociados al agua.

13. Que, en ese contexto, de acuerdo a lo señalado en décimo primer considerando de la presente resolución, “el predio” se superpone con bien de dominio público hidráulico el cual ostenta carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73<sup>1</sup> de la Constitución Política del Perú, concordado con el acápite 2 del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”<sup>2</sup>; por tanto, no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

14. Que, por lo antes expuesto al haberse determinado que “el predio” se superpone con bienes de dominio público hidráulico; corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 00113-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0154-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero del 2024.

## SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el señor **MERL MANNING WAGERS VARGAS**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

<sup>1</sup> **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

<sup>2</sup> **a) Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

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

**TERCERO.-** Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

P.O.I N° 18.1.1.11

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**