



## **RESOLUCIÓN N° 412-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 10 de mayo de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 618-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **GABRIEL VILLARÁN MAGNET**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 49,045,74 m<sup>2</sup>, ubicada en el sector El Bravo, distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 (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° 305-2017/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-JADS del 26 de julio de 2017 (S.I. N° 24733-2017), el Gobierno Regional de Tumbes declina competencia en favor de esta Superintendencia para tramitar la solicitud de venta directa formulada por **GABRIEL VILLARÁN MAGNET** (en adelante "el administrado") respecto de "el predio", en aplicación del inciso b) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, el citado Gobierno Regional traslada la documentación siguiente: **1)** informe legal N° 000128-2017/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-CRMZ suscrito por el especialista legal de la subgerencia de acondicionamiento territorial del Gobierno Regional de Tumbes, el 26 de julio de 2017 (fojas 2); **2)** informe N° 219-2007/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM emitido por el especialista técnico de la subgerencia de acondicionamiento territorial del Gobierno Regional de Tumbes, el 21 de julio de 2017 (fojas 7); **3)** escrito presentado por "el administrado" ante el Gobierno Regional de Tumbes, el 6 de julio de 2017 (foja 13); **4)** certificado de búsqueda catastral





emitido por la Oficina Registral de Tumbes, el 27 de junio de 2017 (fojas 14); **5)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" suscrito por el arquitecto Miguel Ángel Querevalú Medina, del 18 de abril de 2017 (foja 18); **6)** plano de localización correspondiente a "el predio" suscrito por el arquitecto Miguel Ángel Querevalú Medina, el 18 de abril de 2017 (foja 19); **7)** plano perimétrico correspondiente a "el predio" suscrito por el arquitecto Miguel Ángel Querevalú Medina, de abril de 2017 (foja 20); **8)** solicitud de "el administrado" dirigida al Gobernador Regional de Tumbes, del 5 de junio de 2017 (foja 23); **9)** Oficio N° 216-2017/GOB.REG.TUMBES-DIRETUR-DR-DT emitido por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes, el 26 de mayo de 2017 (foja 33); **10)** Resolución Directoral Regional N° 00000013 2017/GOB.REG.TUMBES-DIRETUR-DR-DT emitida por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turístico del Gobierno Regional de Tumbes, el 26 de mayo de 2017 (fojas 34); **11)** proyecto del hospedaje turístico ecológico "San Mateo" suscrito por el arquitecto Miguel Ángel Querevalú Medina (fojas 37); **12)** anteproyecto arquitectónico suscrito por el arquitecto Miguel Ángel Querevalú Medina (fojas 56); **13)** proyección financiera y económica del proyecto suscrito por el arquitecto Miguel Ángel Querevalú Medina (fojas 60); y, **14)** partida registral N° 04003815 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Regional –Región Grau (fojas 92).



**4.** Que, el procedimiento 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; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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").

**5.** Que, 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.

**6.** Que, por su parte 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. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece 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, 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", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.







## **RESOLUCIÓN N° 412-2019/SBN-DGPE-SDDI**

8. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por "el administrado", emitiéndose el Informe Preliminar N° 1303-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2018 (fojas 131), en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** un área de 34 718,50 m<sup>2</sup> (70,79% de "el predio") se superpone con un predio cuya primera inscripción de dominio a favor del Estado se dispuso con la Resolución N° 059-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de febrero de 2014, la cual se encuentra pendiente de inscripción registral al superponerse con un proceso judicial sobre Nulidad de Acto Administrativo seguido por The American Investment Company Limited contra esta Superintendencia (legajo 206-2015); **ii)** un área de 14 867,24 m<sup>2</sup> (30,31% de "el predio") se encuentra en ámbito sin inscripción registral; **iii)** referencialmente un área aproximada de 35 549,49 m<sup>2</sup> (72,48% de "el predio") se encontraría dentro de la zona de dominio restringido, de los cuales 830,99 m<sup>2</sup> (1,69% de "el predio") corresponde al ámbito sin inscripción registral y 34 718,50 m<sup>2</sup> (70,79% de "el predio") al ámbito de titularidad aprobada con la Resolución N° 059-2014/SBN-DGPE-SDAPE; **iv)** 13 496,25 m<sup>2</sup> (27,52% de "el predio") se encontraría fuera de la zona de dominio restringido, comprendida en el área sin inscripción registral; y, **v)** no se cuenta con la línea de alta marea – LAM aprobada.

9. Que, en tal sentido, para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable previamente corroborar el estado actual del proceso judicial en que se encontraría inmerso "el predio", así como determinar su ubicación exacta y no presunta respecto de la zona de dominio restringido que pudiese comprender, pues con ello se determinará su libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable al procedimiento (normativa especial de playas o la normativa especial de la SBN).

10. Que, en atención a lo señalado, esta Subdirección mediante Memorando N° 1449-2019/SBN-DGPE-SDDI del 2 de mayo de 2019 (foja 138) solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, informe sobre el estado del proceso judicial contenido en el Expediente Judicial N° 05575-2014-0-1801-JR-CA-02; siendo que, mediante Memorando N° 638-2019/SBN-PP del 3 de mayo de 2019 (foja 140), la Procuraduría Pública nos informa que el citado proceso se encuentra expedito para emitir sentencia.

11. Que, en este contexto es pertinente mencionar que el artículo 3° del "Reglamento de la Ley N° 26856, que declara que las playas son bienes de uso público, inalienable e imprescriptible y establece la zona de dominio restringido", aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante "Reglamento de la Ley de Playas"), 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 "Reglamento de Playas".





12. 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.

13. 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.

14. Que, siendo que la determinación de la línea de alta marea es competencia legalmente atribuida a "la DICAPI", resultando fundamental para determinar los 50 metros de zona de playa y los subsiguientes 200 metros de zona de dominio restringido; en virtud a la normativa antes glosada y a lo dispuesto en el numeral 87.2.2 del artículo 85<sup>1</sup> del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, esta Subdirección con los Oficios N° 3809-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2018 (foja 135) y Oficio N° 33-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero del 2019 (fojas 136), procedió a requerir información a "la DICAPI" respecto la delimitación de la línea de alta marea (LAM) relacionada con "el predio".

15. Que, ante el requerimiento efectuado, "la DICAPI" mediante el Oficio G. 1000-007 presentado el 8 de enero de 2019 (S.I. N° 00596-2019) (foja 137) y el Oficio G.1000-289 presentado el 18 de febrero del 2019 (S.I.N° 04959-2019) (fojas 138), informa que la zona en consulta no cuenta con un estudio de determinación de la línea de más alta marea (LAM) y límite de la franja ribereña no menor de los cincuenta (50) metros, además señala que "el administrado" ha solicitado el estudio de determinación de línea de alta marea el cual se encuentra en proceso de evaluación.

16. Que, en atención a lo expuesto en los considerandos precedentes, "el predio" no puede ser materia de disposición a través del presente procedimiento por las razones siguientes: **1)** la Resolución N° 059-2014/SBNSDAPE del 26 de febrero de 2014, que dispone la primera inscripción de dominio a favor del Estado de un área de mayor extensión sobre la cual se superpone el área de 34 718,50 m<sup>2</sup> (representa el 70,79 % de "el predio") viene siendo cuestionada en un proceso judicial de nulidad de resolución, proceso en el cual se discute la titularidad del Estado, siendo determinante lo que resuelva el Poder Judicial a fin de poder disponer dicha área; **2)** 14 867,24 m<sup>2</sup> (representa el 29,21 % de "el predio") se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48<sup>2</sup> de "el Reglamento" concordado con la norma indicada en el

<sup>1</sup> Artículo 87.- Colaboración entre entidades

(...)

87.2 En atención al criterio de colaboración las entidades deben:

87.2.2 Proporcionar directamente los datos e información que posean, sea cual fuere su naturaleza jurídica o posición institucional, a través de cualquier medio, sin más limitación que la establecida por la Constitución o la ley, para lo cual se propenderá a la interconexión de equipos de procesamiento electrónico de información, u otros medios similares. (...)

<sup>2</sup> Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

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.





## **RESOLUCIÓN N° 412-2019/SBN-DGPE-SDDI**

séptimo considerando; y, **3)** no se cuenta con la línea de alta marea (LAM), lo que resulta indispensable a fin de determinar la ubicación exacta y no presunta de "el predio", respecto a la zona de playa y zona de dominio restringido, pues con ello se determinará la competencia de esta Superintendencia, dado que en virtud a la transferencia de funciones efectivizadas en favor del Gobierno Regional de Tumbes<sup>3</sup>, esta Superintendencia sólo tiene competencia para evaluar, entre otros actos, las solicitudes de disposición de áreas que se encuentran comprendidas en la Zona de Dominio Restringido, de conformidad a lo señalado en el artículo 18<sup>o</sup> de "el Reglamento de la Ley de Playas".



17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado en relación al área que no se encuentra comprendida dentro de la resolución N° 059-2014/SBN-DGPE-SDAPE el 26 de febrero de 2014, que dispuso la primera inscripción a favor del Estado.

18. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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.



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, 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° 507-2019/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0537-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo del 2019.



<sup>3</sup> Resolución Ministerial N° 656-2006-EF-10 del 30 de noviembre de 2006 se comunicó con fecha 26 de mayo del 2006 suscribir las Actas de Entrega y Recepción con los Presidentes de los Gobiernos Regionales de San Martín, Amazonas, Arequipa y Tumbes respectivamente, mediante las cuales se formalizó la transferencia de la competencia para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado ubicados en la jurisdicción de dichos gobiernos regionales, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

<sup>4</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:

- 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.
- 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.



**SE RESUELVE:**

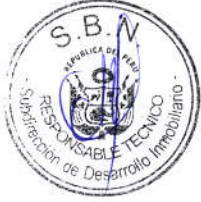
**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **GABRIEL VILLARAN MAGNET**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que procedan conforme a sus atribuciones.

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

**Regístrese, y comuníquese.-**

P.O.I. 20.1.1.8



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