

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 754-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de noviembre de 2017

**VISTO:**

El Expediente N° 987-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ENRIQUE DE LA PUENTE BUCKLEY**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 63 313,81 m<sup>2</sup>, ubicado 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 - 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante "el Reglamento") y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 Carta N° 445-2016/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-SGD presentada el 19 de diciembre de 2016 (S.I. N° 35069-2016), la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes nos remite el Expediente N° 7494-2016, mediante la cual Enrique De La Puente Buckley (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal "b" del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjuntó – entre otros – los documentos siguientes: 1) informe legal N° 124-2016/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-CRMZ



emitido el 15 de diciembre de 2016 por la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes (fojas 2); **2)** informe N° 226-2016/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM emitido el 14 de diciembre de 2016 por la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes (fojas 7); **3)** 6 fotografías (fojas 10); **c)** solicitud presente el 2 de diciembre de 2016 por "el administrado" ante el Gobierno Regional de Tumbes (fojas 15); **4)** escrito presentado por "el administrado" el 2 de diciembre del 2016 (fojas 15); **5)** copia fedateada del Oficio N° 897-2016/GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT emitido el 17 de noviembre de 2016 por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes (fojas 16); **6)** copia fedateada de la Resolución Directoral Regional N° 00000023-2016-GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT emitida el 17 de noviembre de 2016 por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Tumbes (fojas 17); **7)** constancia de trámite administrativo emitido el 10 de noviembre de 2016 por la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes (fojas 20); **8)** informe legal N° 098-2016/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-CRMZ emitido el 9 de noviembre de 2016 por la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes (fojas 21); **9)** solicitud de constancia de trámite presentada el 2 de noviembre de 2016 por "el administrado" ante el Gobierno Regional de Tumbes (fojas 23); **10)** escrito presentado por "el administrado" el 25 de octubre del 2017 (fojas 24); **11)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio", del 21 de octubre de 2016 (fojas 25); **12)** plano de localización (U-01) correspondiente a "el predio", del 21 de octubre de 2016 (fojas 26); y, **13)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 27).

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, de manera excepcional, objeto de venta 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").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán 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, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**,

## **RESOLUCIÓN N° 754-2017/SBN-DGPE-SDDI**

para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", "la Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 169-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2017 (fojas 29), en el que se concluye que "el predio": i) se superpone dentro de un ámbito sin antecedentes registrales a favor del Estado; y, ii) referencialmente se ha establecido que 49 306,09 m<sup>2</sup> (que representa el 77,88 % de "el predio") se encontraría en la zona de dominio restringido y el área remanente de 14 007,72 m<sup>2</sup> (que representa el 22,12 % de "el predio") se encontraría fuera de la zona de playa protegida.

11. 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<sup>1</sup> del "Reglamento". No obstante, esta Subdirección a través del Memorando N° 3763-2017/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre de 2017 (fojas 32), se hizo de conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, evalúe la procedencia de efectuar la primera inscripción de dominio de "el predio" a favor del Estado.

12. Que, sin perjuicio de lo expuesto, según el Informe de Brigada descrito en el décimo primer considerando precedente se ha determinado técnicamente que "el predio" **se encontraría** dentro zona de dominio restringido y/o en dominio privado, en porcentajes que no se pueden determinar de manera concluyente por cuanto la información con que cuenta esta Superintendencia es de carácter referencial.

13. Que, en atención a lo expuesto en los considerandos precedentes, este no puede ser materia de disposición a través del presente procedimiento en tanto no se realice la primera inscripción de dominio del predio materia de solicitud, debiendo declararse improcedente lo solicitado disponiéndose además el archivo definitivo del expediente administrativo, una vez quede consentida la presente resolución. Cabe precisar, que luego de contar con la inscripción registral a favor del Estado, se hace indispensable determinar la ubicación exacta y no presunta de "el predio", respecto de la zona de dominio restringido que pudiera comprender, pues con ello se determinará la competencia de esta Superintendencia, la libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable al presente caso ya que en virtud a la la transferencia de funciones efectivizadas en favor del Gobierno Regional de Tumbes, esta Superintendencia solo tiene competencia para evaluar, entre otros actos, las solicitudes de disposición de áreas que se encuentran en la Zona de Dominio Restringido.

<sup>1</sup> 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.





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° 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 Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 1537-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre del 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 0925-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre del 2017.

**SE RESUELVE:**



**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de adjudicación en venta directa presentada por el señor **ENRIQUE DE LA PUENTE BUCKLEY**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**Regístrese, y comuníquese.-**  
P.OI.5218



*Quintanilla,*  
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES