

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 076-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de febrero de 2016.

VISTO:

El Expediente N° 019-2015/SBN-SDDI que contiene la solicitud presentada por **M&M TOURISM INVESTMENT S.A.C** representado por el Gerente General, **VÍCTOR JOEL MAYUHA VIVANCO**, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 4 699.80 m², ubicado en la carretera Panamericana Norte altura del Km., 1232+444.00 en el Sector Bocapan, distrito de los Zorritos, provincia de Contralmirante, 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 presentado el 15 de junio de 2015 (S.I. N° 00906-2015), M&M Tourism Investment S.A.C, representado por el Gerente General, Víctor Joel Mayhua Vivanco, (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, presenta los documentos siguientes: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 6); **2)** copia de la Ficha RUC: 20537918081 de la empresa M&M Tourism Investment S.A.C. (fojas 7); **3)** copia certificada de la partida N° 12548578 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 9); **4)** copia certificada de la partida N° 11021135 del Registro de predios de Tumbes de la Zona Registral N° I - Sede Piura (fojas 23); **5)** copia



certificada de la partida N° 11016360 Registro de Predios de Tumbes Zona Registral N° I-Sede Piura (fojas 34); **6)** plano perimétrico autorizado por el ingeniero civil Primitivo Beltran Mayhua Vivanco de abril de 2014 (fojas 40); **7)** copia certificada de la partida N° 11024842 del Registro de Predios de Tumbes Zona Registral N° I-Sede Piura (fojas 41); **8)** Tasación comercial de un predio de 4 067,0867 m² ubicado en zona de expansión urbana en el sector Bocapán, distrito de Zorritos, provincia Contralmirante Villar y departamento de Tumbes autorizado por el arquitecto Raúl A. García Rivas (fojas 83); **9)** copia simple de la Declaración Jurada del Impuesto Predial 2014 (HR y PR); **10)** copia de la factura de pago por concepto de impuesto predial del año 2014 (fojas 92); **11)** memoria descriptiva autorizado por Primitivo Beltran Mayhua Vivanco de abril de 2014 (fojas 96); y, **12)** copia certificado de la vigencia de poder del Registro de Personas Jurídica, expedido por la Oficina Registral N° IX – Sede Lima SUNARP (fojas 98).

4. Que, el 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).

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, 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 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 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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) 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, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

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

11. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por “el administrado”, a través del Informe de Brigada N° 163-2015/SBN-DGPE-





RESOLUCIÓN N° 076-2016/SBN-DGPE-SDDI

SDDI del 26 de enero de 2015 (fojas 102), según el cual, se determinó respecto de “el predio” lo siguiente:

“(...)

- 4.1 El predio materia de venta directa se encuentra dentro de la jurisdicción de la Región de Tumbes, no es de alcance nacional y no se encuentra comprendido en proyectos de interés nacional, según la base gráfica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN.
- 4.2 Según el artículo 18 del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, los Gobiernos Regionales administran y adjudican los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado dentro de su jurisdicción, incluyendo aquellos que cuenten con edificaciones, a excepción de los bienes de alcance nacional, y los comprendidos en proyectos de interés nacional identificados por la SBN.
- 4.3 Según la Ley N° 27783 “Ley de Bases de la Descentralización”, concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 “Ley Orgánica de Gobiernos Regionales”, son competencias exclusivas de los Gobiernos Regionales las de administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción.
- 4.4 Por el cual, el administrado deberá dirigir su pedido a dicha entidad debido a que le corresponde su administración y disposición al Gobierno Regional de Tumbes.

(...)”

12. Que, mediante Informe de Brigada N° 858-2015/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2015 (fojas 104), se elabora la ampliación del Informe de Brigada descrito en el considerando anterior, según el cual, se determinó respecto de “el predio” lo siguiente:

“(...)

- 4.1 El predio materia de solicitud se encuentra de la siguiente manera:
 - Parcialmente se superpone con el predio inscrito en la Partida N° 11024842 (en área de mayor extensión) de la Oficina Registral de Tumbes, con Registro SINABIP 670 y CUS 82537, a favor del Estado – SBN, con un área de 219.50 m2, representa el 4.67 % del total de área.
 - Parcialmente se superpone en área de mayor extensión con el predio inscrito en la Partida N° 04001365 (según la base gráfica de SUNARP que se tiene en esta Superintendencia a manera de consulta) con Registro SINABIP 145 y CUS 49664, a favor del Ministerio de Agricultura – PETT, con un área de 4,207.27 m2, representa el 89.52 % del total de área.
 - El saldo de área (273.03 m2) se encuentra sin inscripción registral, según la base gráfica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, representa el 5.81 % del total de área.
- 4.2 Se realizó la comparación gráfica del plano presentado por el solicitante con la imagen de google earth que se utiliza a manera de consulta en gabinete mientras la imagen y la escala lo permite, se verificó que el predio materia de solicitud se encuentra inmerso dentro de la ley de playas N° 26856, de tal forma no es posible determinar que parte del predio se encuentra en zona de playa y que parte se encuentra en zona de dominio restringido.
- 4.3 Se comparó el plano presentado por el solicitante con el plano base de PerúPetro, se verificó que el predio materia de solicitud se superpone totalmente con el lote Z-1, contrato de explotación petrolífera con la compañía operadora (BPZ Exploración y Producción SRL) de la cuenca Tumbes Talara.
- 4.4 Se procedió a insertar al predio en consulta en las diferentes bases gráficas referenciales observándose gráficamente que:

- No se visualiza áreas naturales protegidas, concesiones mineras ni restos arqueológicos sobre el predio en consulta.
- 4.5 Se recomienda oficiar a DICAPI para que informe respecto a la ubicación de la línea de alta marea (LAM) que pasa paralela al predio materia de solicitud.

(...)"

13. Que, en atención a los informes de brigadas citados en el considerando décimo primero y décimo segundo presente resolución y de la revisión de los antecedentes registrales, se concluye respecto a "el predio", lo siguiente:

13.1 Respetto del área 4 207,27 m² inscrita a favor del Ministerio de Agricultura



En el caso concreto, de acuerdo al Informe de brigada descrito en el décimo segundo considerando de la presente resolución, se advierte que un área de 4,207.27 m², (que representa el 89.52 % del total de "el predio") se superpone parcialmente en un área de mayor extensión con el predio inscrito en la Partida N° 04001365, a favor del Ministerio de Agricultura – PETT, sobreviniendo en propiedad de terceros.

De conformidad con 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.

En ese sentido, no corresponde a esta Subdirección emitir pronunciamiento alguno sobre dicha área, salvo que ésta sea puesta a disposición de la SBN por no ser idónea para sus fines del Ministerio de Agricultura.



13.2 Respetto del área de 273.03 m² que no se encuentra inscrita a favor del Estado y del área de 219.50 m² inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia

De conformidad con los informes de Brigadas descritos en el décimo primero y décimo segundo considerando de la presente resolución, se puede concluir lo siguiente: i) 4,207.27 m² (que representa el 89.52 % del total de "el predio"), se encuentra inscrita a favor de terceros; ii) 273.03 m² (que representa el 5.81 % del total de "el predio") no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, y un área de 219.50 m², se encuentra inscrito a favor del Estado; asimismo, se indicó que no es posible determinar qué área de "el predio" corresponde a la zona de playa o a la zona de dominio restringido; en ese sentido, para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa de "el predio", se hace indispensable determinar la ubicación exacta y no presunta, respecto de la zona de dominio restringido y de la zona de playa que pudieran comprender, pues con ello se determinará la libre disponibilidad y, sobre todo, la norma aplicable al procedimiento.



Que, el artículo 3° del Reglamento de la Ley de Playas aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, 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 mismo Reglamento.

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

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 076-2016/SBN-DGPE-SDDI

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.



Que, en el mismo sentido, el numeral 61.1) del artículo 61° de “Ley N° 27444” dispone que “la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y en la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan. A decir de Juan Carlos Morón Urbina esta norma “tiene como objeto claro establecer una reserva legal para la creación de competencias administrativas. Es la constitución en el caso de los organismos constitucionalmente creados, y, en segundo caso, la ley, las únicas vías jurídicas para establecer la competencia de un organismo o entidad pública. La propia Administración, ni puede crear organismos, ni puede asignarse competencia no establecidas por ley” (Morón Urbina, Juan Carlos “Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General”, Lima, p. 287).



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 Dirección General de Capitanías (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.



Que, como se desprende de las normas antes citadas, siendo que la determinación de la franja de 50 metros paralela a la línea de alta marea es competencia legalmente atribuida a la DICAPI, también lo es la determinación de la línea de alta marea, pues esta es fundamental para comenzar a contar los 50 metros de zona de playa y los subsiguientes 200 metros de zona de dominio restringido.

14. Que, en virtud de la normativa glosada y los Informes de Brigadas descritos en el décimo primero y décimo segundo considerando de la presente resolución, esta Subdirección, mediante Oficio N° 1144-2015/SBN-DGPE-SDDI del 08 de junio de 2015, requirió a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas - DICAPI (entidad competente), que informe si existe delimitación de la línea de alta marea relacionada con “el predio”.

15. Que, ante el requerimiento descrito en el considerando precedente, la DICAPI con documentó denominado G. 1000-639 recibido el 9 de julio de 2015 (fojas 114), ha manifestado que no cuenta con dicha información. Por tanto, se hace imposible determinar si “el predio” se encuentra en zona de dominio restringido; información que conforme se señaló en el numeral

13.3 del décimo tercer considerando de la presente resolución, resulta relevante para establecer si es aplicable al presente procedimiento la normativa especial de playas o la normativa especial de la SBN.

16. Que, en atención a lo expuesto y en tanto se mantengan dicha contingencia sobre "el predio", éste no puede ser materia de disposición a través del presente procedimiento, debiendo declararse improcedente lo solicitado y disponer el archivo de este procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

17. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, 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.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151-Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificatorias y, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 0079-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2016 y la Resolución N° 005-2016/SBN-SG del 19 de enero de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **M&M TOURISM INVESTMENT S.A.C** representado por el Gerente General, **VÍCTOR JOEL MAYUHA VIVANCO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- **DERIVAR** el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, de conformidad con lo señalado en vigésimo segundo considerando de la presente resolución.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.15.2.1.8



Abog. Oswaldo Rojas Alvarado
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES