



RESOLUCIÓN N° 1130-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de diciembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 559-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ANÍBAL JESÚS CÁRDENAS MINAYA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 927,61 m², ubicada en el margen derecha de la localidad Contralmirante Villar, a 150,00 del eje de la carretera Panamericana Norte, 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 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 25 de junio de 2018 (S.I. N° 23568-2018) Aníbal Jesús Cárdenas Minaya (en adelante "el administrado") peticiona la venta directa de "el predio" alegando que ejerce posesión sobre éste (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia de su Documento Nacional de Identidad (foja 2); **b)** memoria descriptiva emitida en abril de 2013 (foja 3 y 4); **c)** plano perimétrico emitido en abril de 2013 (foja 6); **d)** memoria descriptiva emitida el 18 de julio de 2017 (foja 7 al 13); **e)** plano de lotización emitido en mayo de 2017 (foja 14); **f)** copia del Informe Legal N° 00038-2017/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-CRMZ emitido por el Gobierno Regional de Tumbes el 3 de marzo de 2017 (foja 15 al 20); **g)** copia del contrato privado de transferencia de terreno otorgado por Wilson César Calero Rosales el 12 de setiembre de 2011 (foja 21 y 22); **h)** copia de la declaración jurada emitida por el Juez de Paz Única Nominación Zorritos (foja 23, 29); **i)** copia de la constancia de posesión emitida por el Juez de Paz de Única Nominación Zorritos el 22 de setiembre de 2009, 17 de noviembre de 2010, 19 de junio de 2011, 5 de febrero de 2012 y 6 de enero de 2013



(fojas 24, 31, 34, 41 y 46); **j)** copia del Acta de Inspección Ocular Judicial emitida por el Juez de Paz de Única de Nominación Zorritos emitida el 22 de setiembre de 2009, 17 de noviembre de 2010, 19 de junio de 2011, 5 de febrero de 2012, 6 de enero de 2013 (fojas 25 al 28, 35 al 38, 42 y 43); **k)** copia del contrato de suministro de energía eléctrica emitido el 5 de julio de 2017 (fojas 47); **l)** copia de convenio de pago N° 00600006357 emitido el 5 de julio de 2017 (fojas 49); y, **m)** copia de los recibos por concepto de luz del periodo de julio de 2017 (fojas 50 y 51).

4. Que, el procedimiento administrativo 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**. 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 por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (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 dominio privado 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 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, 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, 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" y "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe Preliminar N° 773-2018/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2018 (foja 52) según el cual concluye respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 731,53 m² (78,86% de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11024648 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes (foja 74); **ii)** 196,08 m² (21,14% de "el predio"), forma parte de un área de mayor extensión, inscrita a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes en la partida registral N° 04001365 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes (foja 68); y, **iii)** se encontraría referencialmente





RESOLUCIÓN N° 1130-2018/SBN-DGPE-SDDI

en zona de dominio restringido (zona de playa protegida), sin embargo, no se cuenta con la línea de alta marea emitida por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas - DICAPI.

11. Que, de conformidad con lo expuesto, se puede concluir respecto de "el predio" que se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; asimismo se "encontraría" dentro de zona de playa protegida, regulada en el artículo 8^o del Reglamento de la Ley de Playas, aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF publicado el 25 de abril de 2006. En tal sentido, para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable determinar la ubicación exacta y no presunta de "el predio" respecto de la zona de dominio restringido y zona de playa que pudieran comprender, pues con ello se determinará la libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable al procedimiento

12. Que, en ese sentido, 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.

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, 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", pues ésta es fundamental para comenzar a contar los 50 metros de zona de playa y los subsiguientes 200 metros de zona de dominio restringido.

15. Que, en virtud de la normativa glosada y lo señalado en el Informe citado en el décimo primer considerando de la presente resolución, esta Subdirección, mediante

1 Artículo 8.- Zona de Playa Protegida

Para efectos del presente Reglamento se entenderá por "zona de playa protegida" a la extensión superficial que comprende tanto el área de playa definida en el artículo 2 del presente Reglamento como a la zona de dominio restringido definida en el artículo 4 del mismo.



Oficio N° 2051-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2018 (foja 76), solicitó a "la DICAPI" remita la "LAM" relacionada con "el predio".

16. Que, ante el requerimiento descrito en el considerando precedente, mediante Oficio G.1000-1578, presentado el 19 de septiembre de 2018 (S.I. N° 34510-2018) (fojas 77 y 78), "la DICAPI" señaló respecto de "el predio" lo siguiente: i) no cuenta con estudio ni resolución de aprobación de la línea de más alta marea (LAM); y, ii) se encuentra dentro de un **área para el Desarrollo Portuario Marítimo – Zorritos**, destinada a favor de la Autoridad Portuaria Nacional, aprobado mediante Decreto Supremo N° 009-2012-MTC del 11 de agosto de 2012.

17. Que, el referido Decreto Supremo, aprueba el Plan Nacional de Desarrollo Portuario, documento técnico normativo elaborado por la Autoridad Portuaria Nacional, con base a planes maestros en cada puerto y a los planes regionales de desarrollo portuario, desarrolla la estrategia portuaria nacional y tiene como objetivo impulsar, ordenar y coordinar la modernización y sostenibilidad del Sistema Portuario Nacional, en el marco de la política del sector transportes y comunicaciones, de conformidad con el artículo 4° de la Ley N° 27943 – Ley del Sistema Portuario Nacional, modificado por el Decreto Legislativo N° 1022.

18. Que, el artículo 7° del Reglamento de la Ley del Sistema Portuario Nacional, aprobado mediante Decreto Supremo N° 003-2004-MTC, establece que el Plan Nacional de Desarrollo Portuario se basa en criterios técnicos que establecen a mediano y largo plazo los requerimientos del Sistema Portuario Nacional para cumplir los lineamientos de la política portuaria nacional, definiendo las **Áreas de Desarrollo Portuario**, la infraestructura, accesos e interconexiones con la red nacional de transporte y con el entorno urbano y territorial, así como con otros puertos nacionales y del extranjero, planteando objetivos, estrategias, metas y acciones para su concreción.

19. Que, la vigésima sexta Disposición Transitoria y Final de la Ley N° 27943- Ley del Sistema Portuario Nacional, modificado por el Decreto Legislativo N° 1022, establece como **Áreas de Desarrollo Portuario** a aquellos espacios terrestres, marítimos, lacustres y fluviales calificados por la Autoridad Portuaria Nacional como aptos para ser usados en la construcción o ampliación de puertos o terminales portuarios.

20. Que, el artículo 5° de la norma citada en el considerando que antecede, identifica los Bienes de Dominio Público Portuario, señalando que están formados por los terrenos, inmuebles, las infraestructuras y las instalaciones incluyendo los equipamientos especiales afectados a las actividades portuarias, estableciendo además en su artículo 10° que los Bienes de Dominio Público Portuario, son imprescriptibles, inembargables e inalienables.

21. Que, en virtud de lo señalado en los considerandos que anteceden de la presente Resolución, la solicitud de venta directa deviene en improcedente por encontrarse "el predio" constituido como un bien de Dominio Público Portuario del Estado de carácter inalienable, imprescriptible e inembargable, de conformidad con los artículos 5° y 10° de la Ley N° 27943- Ley del Sistema Portuario Nacional, modificado por el Decreto Legislativo N° 1022 así como el literal a) del artículo 2.2 de "el Reglamento", por lo tanto no puede ser materia de disposición alguna por parte 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, TUO de 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, Decreto Supremo N° 009-2012-MTC, Ley N° 27943 – Ley del Sistema Portuario Nacional, modificado por el Decreto Legislativo N° 1022, el Informe de Brigada N° 1560 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de diciembre



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1130-2018/SBN-DGPE-SDDI

de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 1315-2018/SBN-DGPE-SDDI y N° 1316 - 2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ANÍBAL JESÚS CÁRDENAS MINAYA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.-
P.O.I. 8.0.1.6



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