



RESOLUCIÓN N° 0465-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de agosto del 2020

VISTO:

El Expediente N° 1265-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MANUEL MARÍA SPIERS VARGAS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 12 500,00 m², ubicado en el sector Punta Balcones, distrito de La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, 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 (en adelante "el TULO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, 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 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, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 la SBN.
3. Que, mediante escrito presentado el 12 de diciembre de 2019 (S.I. N° 39816-2019), Manuel María Spiers Vargas (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio", invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta – entre otros – los documentos siguientes: a) copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° I - Sede Piura el 27 de septiembre de 2019 (fojas 2); b) actas de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica, emitidas por el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular Talara y anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana el 15 de enero de 2019, 14 de marzo de 2018, 24 de enero de 2017, 25 de octubre de 2017, 18 de agosto de 2015, 8 de junio de 2010, 15 de julio de 2004 y 2 de marzo de 2000 (fojas 4); c) memoria descriptiva correspondiente a "el predio" (fojas 12); d) constancia de posesión emitida por la Municipalidad distrital de La Brea – Negritos el 7 de diciembre de 2017 (fojas 13); y, e) plano perimétrico y ubicación correspondiente a "el predio" (fojas 14).

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. 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, el 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 de propiedad del Estado 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 concordancia con ello, el numeral 5.2) de la “Directiva N.º 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.

6. Que, por su parte, 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 la Directiva señalada.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 N.º 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica adjuntada por “el administrado”, elaborando el Informe Preliminar N° 063-2020/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2020 (fojas 15), el cual concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 19), con CUS N° 45908; ii) 9 849,00 m2 (representa el 78,79 % de “el predio”) se superpone con el sitio Arqueológico “Conchal Punta Balcones” registrado de manera referencial; iii) se encontraría dentro de la zona de dominio restringido; y, iv) según las imágenes satelitales proporcionadas por el CONIDA del 2010 al 2019, no se observa indicios de actividad posesoria ni delimitación por medio de obras civiles de carácter permanente que restrinjan el acceso de terceros, asimismo se observa posible afectación de vía (Ruta a Punta Balcones).

9. Que, si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, también lo es que se encontraría en zona de dominio restringido; en tal sentido, para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable previamente determinar la ubicación exacta y no presunta de dicha área respecto a la zona de dominio restringido, 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 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”.

11. Que, en ese orden de ideas, tal como lo dispone el artículo 3° del 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.

12. 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^[1]° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, esta Subdirección con el Oficio N° 399-2020/SBN-DGPE-SDDI del 7 de febrero de 2020 (fojas 24), procedió a requerir información a “la DICAPI” respecto la delimitación de la línea de alta marea (LAM) relacionada con “el predio”

13. Que, ante el requerimiento efectuado, “la DICAPI” mediante Oficio G 279-21 presentado el 3 de marzo de 2020 (S.I. N° 06165-2020) (fojas 26), 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.

14. Que, en virtud a lo señalado en el considerando precedente, se colige que no es posible determinar con exactitud la ubicación del área que se encuentra inscrita a favor del Estado, información que conforme se señaló en el noveno considerando de la presente resolución, resulta relevante para establecer si es aplicable al presente procedimiento la normativa especial de playas o la normativa de esta Superintendencia; razón suficiente para declarar la improcedencia de lo solicitado por “el administrado”, debiéndose disponer su archivo una vez que quede consentida la presente resolución.

15. Que, a mayor abundamiento, corresponde precisar que 9 849,00 m² (representa el 78,79 % de “el predio”) se superpone con el sitio Arqueológico “Conchal Punta Balcones” registrado de manera referencial, razón por la que mediante Oficio N° 400-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de febrero de 2020 (fojas 25), esta Subdirección solicitó información actualizada a la Dirección de Patrimonio Arqueológico Inmueble del Ministerio de Cultura; y, ante el requerimiento efectuado la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, mediante Oficio N° 000334-2020-DSFL/MC presentado el 11 de junio de 2020 (S.I N° 08273-2020) (fojas 30) nos informa que se procedió a realizar la superposición con el Sistema de Información Geográfica de Arqueología – SIGDA, actualizada hasta la fecha, habiéndose determinado superposición con el sitio Arqueológico “Conchal Punta Balcones” el cual se encuentra de manera referencial, señalando que los monumentos arqueológicos prehispánicos forman parte del Patrimonio Cultural de la Nación, por lo tanto, se encuentran amparados en el Artículo 21°^[2] de nuestra Constitución, así como la Ley General de Patrimonio Cultural de la Nación y el D.S. N° 016-85 que determinan su carácter intangible, inalienable e imprescriptible, indicando que las acciones contrarias al marco jurídico indicado, son materia de sanciones de acuerdo a Ley

[1] 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. (...)

[2] Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado.

16. Que, asimismo, la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, Ley N° 28296, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 22 de julio de 2004, establece en el segundo párrafo del artículo 5° de la citada Ley, que “los bienes arqueológicos descubiertos o conocidos que a la promulgación de la referida Ley no son de propiedad privada, mantienen la condición de bienes públicos. Son bienes intangibles e imprescriptibles”; en el mismo sentido, el numeral 6.1) de su artículo 6° dispone que “todo bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico es de propiedad del Estado, así como sus partes integrantes y/o accesorias y sus componentes descubiertos o por descubrir, independientemente de que se encuentre ubicado en predio de propiedad pública o privada. Dicho bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible, siendo administrado únicamente por el Estado”.

17. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que 9 849,00 m² (representa el 78,79 % de “el predio”) ostenta la condición de bien de dominio público de carácter intangible, inalienable e imprescriptible, en virtud a lo dispuesto en los artículos 21^[3] y 73^[4] de la Constitución Política del Perú, concordado con el segundo párrafo del artículo 5^[5] y el numeral 6.1) ^[6] del artículo 6 de la Ley N° 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y el literal a) del artículo 2.2^[7] de “el Reglamento”; razón por la que, de lograrse la aprobación de la línea de alta marea – LAM, se deberá tener en cuenta que el área en mención no es pasible de ser objeto de acto de disposición alguno.

18. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”, no corresponde la evaluación de los requisitos formales adjuntados.

19. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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 y modificatorias, 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° 00566-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 537-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto del 2020.

^[3] Patrimonio Cultural de la Nación

Artículo 21.- Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado.

La ley garantiza la propiedad de dicho patrimonio.

^[4] 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.

^[5] Los bienes arqueológicos descubiertos o conocidos que a la promulgación de la presente Ley no son de propiedad privada, mantienen la condición de bienes públicos. Son bienes intangibles e imprescriptibles.

^[6] Todo bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico es de propiedad del Estado, así como sus partes integrantes y/o accesorias y sus componentes descubiertos o por descubrir, independientemente de que se encuentre ubicado en predio de propiedad pública o privada. Dicho bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible, siendo administrado únicamente por el Estado.

^[7] 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.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **MANUEL MARÍA SPIERS VARGAS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese.

POI 20.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario