



RESOLUCIÓN N° 703-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 09 de agosto de 2019

VISTO:

El expediente N° 237-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **SUGEY YAQUELINE GONZÁLES ATOCHE** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 4 500,00 m², ubicada en el sector Puerto Menor, distrito de la Brea, provincia de Talara, departamento de Piura; 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, 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, 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 22 de febrero de 2019 (S.I. N° 05902-2019) Suguey Yaqueline Gonzáles Atoche, (en adelante "la administrada"), peticona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento"¹ (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura – Zona Registral N° I – Sede Piura, el 2 de enero de 2019 (fojas 02 y 03); **b)** plano de ubicación suscrito por el ingeniero civil Pedro José Ripalda Faning de noviembre de

¹ **Artículo 77.- De las causales para la venta directa**

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.



2018 (foja 5); **c)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 6); **d)** acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica suscrita por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana, en junio de 2010 (foja 7); y, **f)** acta de inspección judicial de constatación suscrita por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular de Talara, Ricardo Panta Cruz en julio de 2004 (foja 8).

4. Que, el presente 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 manera excepcional, de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la “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 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 nuestro “Reglamento”, la “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la calificación, se elaboró el Informe Preliminar N° 397-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2019 (fojas 09 al 11) en el cual se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana signado con CUS N° 45908 **ii)** 600,75 m² (13,35 % de “el predio”) se superpone con zona de dominio restringido, de acuerdo a la Línea de Alta Marea -LAM aprobada por Resolución Directoral N° 0198-2017-MGP/DGCG del 21 de marzo de 2017; **iii)** 3 899,25 m² (86,65% de “el predio”) se superpone con zona de dominio privado del Estado; y, **iv)** se superpone totalmente con el lote VI de la Cuenca Talara con licencia de explotación de la Compañía Operadora Sapet Development Perú.





RESOLUCIÓN N° 703-2019/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales “la administrada” pretende acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) de la “Directiva N.º 006-2014/SBN”, advirtiéndose que el acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica suscrita en junio de 2010 por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana, Ricardo Panta Cruz, (fojas 07) y el acta de inspección judicial de constatación suscrita en julio 2004 por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana, Ricardo Panta Cruz, (fojas 08), no cuentan con datos técnicos suficientes que permitan determinar su correspondencia con “el predio”, por lo que no resultan idóneos para acreditar la posesión requerida.

12. Que, esta Subdirección mediante el Oficio N° 1984-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2019, en adelante “el Oficio” (fojas 13 y 14), requirió a “la administrada” presente lo siguiente: a) en relación al área de 600,75 m² que se encuentra en zona de dominio restringido se aplicará la ley de Playas y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”), para lo cual deberá presentar : i) documentación que acredite que se encuentra inmersa en alguna de las causales de procedencia señaladas en el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”, ii) pronunciamiento previo de la municipalidad Provincial y Distrital del lugar con respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, según corresponda respecto de las vías de acceso a la playa; iii) resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto²; b) en relación al área de 3 899,25 m² que se encuentra en zona de dominio privado del Estado deberá presentar nuevos medios probatorios que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, la cual además debe guardar su correspondencia con “el predio”, dado que conforme se le indicó la documentación presentada no cuenta con datos técnicos que permita establecer su correspondencia con éste ; iv) presentar la documentación técnica pertinente, de ser el caso, dado que “el predio” recae en área ubicada en zona de dominio restringido y zona de dominio privado.

13. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 27 de junio de 2019, en la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución³, sin embargo, conforme se advierte del acta de constancia N° 040910 (fojas

² 6.2 Directiva N° 006-2014-SBN “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”
(...)

n. Para la adjudicación de terrenos ubicados en zonas de dominio restringido en el que pretenda ejecutar proyectos para los fines indicados en el artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, el solicitante debe presentar los requisitos que exige el último párrafo del citado artículo y la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto.

³ Art. 21° Régimen de la notificación personal.

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.



12), "la administrada" se negó a firmar, no obstante ello, se le tiene por bien notificado, de conformidad con el numeral 21.3⁴ del artículo 21° del T.U.O de la Ley N° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; razón por la cual "la administrada" ha sido debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de tres (03) días hábiles para cumplir con lo requerido venció el 23 de julio de 2019.



14. Que, mediante escrito presentado el 22 de julio de 2019 (S.I. N° 24597-2019) (foja 15) es decir dentro del plazo otorgado, "la administrada" presenta los documentos siguientes: **i)** foto de la ubicación de "el predio" (fojas 16); **ii)** proyecto turístico Parque Eco Recreativo "Blue Moon" Restobar (fojas 20 al 26) ; **iii)** fotos de "el predio" (fojas 27 y 28); **iv)** acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica, suscrita por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana en junio de 2010(fojas 29); y, **iv)** acta de inspección judicial de constatación, suscrita por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana en julio de 2004 (fojas 30).

15. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar si "la administrada" ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa descritas en el décimo primer considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

15.1 Respecto a presentar documentación que acredite que el área de 600,75 m² que se encuentra en zona de dominio restringido se encuentra inmersa en alguna de las causales de procedencia señaladas en el artículo 18° de "el Reglamento de la Ley de Playas"



Corresponde determinar formalmente si la documentación presentada por "la administrada" cumple formalmente con acreditar si el área que se encuentra en zona de dominio restringido será solicitada para alguno de los fines previstos en el artículo 18° de "el Reglamento de la Ley de Playas", conforme se detalla a continuación:

- En cuanto a el Proyecto Turístico Parque Ecorecreativo "Blue Moon" presentado por "la administrada" (fojas 20 al 26), no constituye un documento idóneo para acreditar que sobre ésta área se pretenda ejecutar algún proyecto turístico, en la medida que no cumple con lo señalado en el literal n) del numeral 6.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" que señala que para la adjudicación de terrenos ubicados en zonas de dominio restringido en el que se pretenda ejecutar algún proyecto para los fines indicados en el artículo 18° de "el Reglamento de la Ley de Playas", se deberá contar con el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital del lugar con respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, respecto de las vías de acceso a la playa, debiendo además presentar la Resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto, documentos que no han sido presentados por "el administrado".
- De lo expuesto, se concluye que, "la administrada" no ha cumplido con subsanar la presente observación.



15.2 Respecto a presentar nueva documentación que acredite la posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, en relación al área de 3 899,25 m² que se encuentra en zona de dominio privado del Estado:

⁴En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.



RESOLUCIÓN N° 703-2019/SBN-DGPE-SDDI

Corresponde determinar formalmente si la documentación presentada por "la administrada" cumple con acreditar el ejercicio de posesión sobre "el predio" con una antigüedad mayor a 5 años cumplida el 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) concordado con el numeral 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN", conforme se detalla a continuación:

- En cuanto al acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica suscrita por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana, Ricardo Panta Cruz, suscrita el 08 de junio de 2010 (fojas 07); y, el acta de constatación judicial suscrita el 15 de julio de 2004 por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana, Ricardo Panta Cruz, (foja 40) no constituyen documentación idónea para demostrar la posesión con una antigüedad mayor a 5 años cumplido el 25 de noviembre del 2010 en la medida que no cuenta con datos técnicos que permitan determinar su correspondencia con "el predio".

De lo expuesto se concluye que, con la documentación adjuntada, por "la administrada" no se encuentra acreditado formalmente el ejercicio de posesión con una antigüedad mayor a 5 años cumplida el 25 de noviembre de 2010, en consecuencia, no cumple con subsanar la presente observación.

15.3 Respecto a presentar nueva documentación técnica:

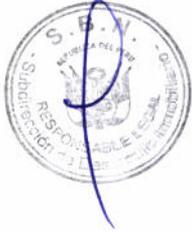
Dado que "el predio" se ubica en zona de dominio restringido y zona de dominio privado, se le solicitó de ser el caso requiera "la administrada" únicamente una de las dos áreas, presentar los documentos técnicos pertinentes.

De la revisión de los documentos adjuntados para subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio" se advierte que no ha adjuntado la documentación pertinente.

16. Que, es conveniente precisar que "la administrada" no ha cumplido con subsanar ninguna de las observación contenida en "el Oficio", por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

17. 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 070-2019/SBN-GG, el Informe de Brigada N° 863-2019/SBN-DGPE-SDDI del 08 de agosto de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0866-2019/SBN-DGPE-SDDI del 08 de agosto de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **SUGEY YAQUELINE GONZÁLES ATOCHE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 20.1.1.8.



Abog. PAOLA BUSTAMANTE GONZÁLEZ
Subdirectora (e) del Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES