



RESOLUCIÓN N° 0800-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de noviembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 050-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA PLAYA ARENA BLANCA**, representado por Evaristo José Alburqueque Lapouble, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 400 000 m², ubicado en el lado izquierdo de la carretera Talara Lobitos, en el distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908; 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 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 20 de noviembre de 2018 (S.I. N° 42171- 2018) la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PLAYA ARENA BLANCA**, representado por Evaristo José Alburqueque Lapouble (en adelante “la Asociación”) solicita la venta directa de “el predio” en aplicación del literal a) y c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **1)** copia simple del certificado de vigencia del Registro de Personas Jurídicas emitido por la Oficina Registral de Piura el 19 de noviembre de 2018 (fojas 5); **2)** copia simple de documento nacional de identidad de su representante (fojas 8); **3)** copia simple del testimonio de Constitución de Asociación Civil emitido por el Notario Vicente Acosta Iparraguirre el 22 de agosto de 2018 (fojas 9 al 19); **4)** copia simple del certificado de búsqueda catastral del Registro de Propiedad Inmueble emitido por la Oficina Registral de Piura el 7 de agosto de 2018 (fojas 20); **5)** memoria descriptiva suscrito por el verificador catastral ing. José Ynosente Figueroa

Terrones en agosto del 2018 (fojas 22 al 28); **6)** plano de planta topográfica suscrito por el verificador catastral ing. Jose Ynosente Figueroa Terrones en noviembre del 2018 (Lamina N° T-01) (fojas 29).

4. Que, en 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 mediante la Resolución N° 064-2014/SBN y sus modificatorias, en adelante, la "Directiva N° 006-2014/SBN".

5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" establecen que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que: "Recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. 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.

7. Que, en 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

8. 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 "el Reglamento", la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, se procedió a evaluar la documentación técnica de "el predio" emitiéndose el Informe de Preliminar N° 203-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2019 (foja 30), en el que se concluye, entre otros, lo siguiente:

- i)** Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, CUS N° 45908;
- ii)** El predio está afectado en 10 149,89 m² con parte de la vía de ruta Emp. PI 100 (Dv. Lobitos) - Las Capullanas con derecho de vía de 24 m² aprobada por Resolución Ejecutiva Regional N° 656-2015/Gobierno Regional Piura -GR del 3.11.2015;
- iii)** Es ribereño al mar, encontrándose fuera del ámbito de la Zona de Dominio Restringido según LAM referencial;
- iv)** Se ubica en ámbito del Lote IV de la concesión de explotación petrolera otorgada a favor de SAPET DEVELOPMENT PERU INC, mediante Decreto Supremo N° 0005-2000-EM del 10.04.2000. Asimismo, al interior de "el predio" se sitúa el pozo petrolero denominado MALC B 130X operado por la empresa BELCO PETROLEUM CORP.; y,
- v)** Por su ubicación extra urbana no está comprendido dentro de los Planes de Desarrollo Urbano de Lobitos y Pariñas -Talara.

10. Que, a fin de determinar si "el predio" se superpone con zona de playa protegida¹, esta Subdirección procedió a requerir información a la Dirección General de Capitanía y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú (en adelante "la DICAPI") con Oficio N° 3315-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre

¹ Artículo 8°.- Zona de Playa Protegida

Para efecto 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.

de 2019 (foja 36) reiterado mediante Oficio N° 4139-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2019 (foja 37), respecto la delimitación de la línea de alta marea (LAM), relacionada con “el predio”.

11. Que, ante el requerimiento efectuado a la DICAPI, mediante Oficio N° 2281/2 del 19 de noviembre de 2019 (S.I. N° 37612-2019) (foja 38) informa, entre otros, **i)** la zona del área en consulta no cuenta con estudio de determinación de línea de más alta marea (LAM) y límite de la franja ribereña no menor de los 50 m de ancho paralelo a la LAM, mecanismo que permite determinar con precisión la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional; y, **ii)** visto las imágenes satelitales de la zona, el área en consulta se encuentra cerca al perfil costero, aparentemente en los cincuenta metros de la línea de más alta marea.

12. Que, si bien “la asociación” no precisa la causal en la cual sustenta su requerimiento; alega el ejercicio de posesión sobre “el predio” razón por la que esta Subdirección evaluó su solicitud teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por las causales a)² y c)³ del artículo 77° de “el Reglamento”, los que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada y que se detallan a continuación:

- i)** Para la causal a): **a)** que el predio de propiedad del solicitante colinde con el inmueble de propiedad del Estado; para posteriormente determinar si, **b)** el único acceso directo al predio del Estado es posible mediante aquel; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.
- ii)** Para la causal c): **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio”; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente;

13. Que, en virtud de lo expuesto en el noveno, décimo primer y décimo segundo considerando, mediante Oficio N° 4525-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2019 (en adelante “el Oficio”) (fojas 40) esta Subdirección comunicó a “la asociación” que presente nueva documentación técnica con la cual se excluya el área que recae sobre derecho de vía que se encuentra destinado al uso público, que precise la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa las cuales se encuentran previstas en el artículo 77° y que presente documentación que sustente la causal; para lo que le otorgo un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”. de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”).

14. Que, “el Oficio” fue notificado en la dirección señalada en su solicitud de venta directa (foja 40), siendo recibido por la recepcionista, Rosa Lazo Suarez con DNI N° 02639916, el 16 de diciembre del 2019, según consta en el mismo, razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444”. Por tanto, el plazo otorgado de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 10 de enero de 2020**.

15. Que mediante escrito presentado el 21 de enero de 2020 (S.I. N° 01655-2020) el administrado solicita reunión para absolver consultas respecto a la reformulación. La misma que mediante Oficio N°435-2020/SBN-DGPE-SDDI se comunicó a “la asociación” la fecha de programación de la cita solicitada, sin embargo, no se presentó.

16. Que, mediante Oficio N° 436-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2020, reiterado mediante oficio N° 1836-2020//SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2020, esta Subdirección procedió a requerir aclaración de la información enviada por la Dirección General de Capitanía y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú (en adelante “la DICAPI”), respecto la delimitación de la línea de alta marea (LAM), relacionada con “el predio”; siendo que no la referida entidad no ha remitido lo solicitado.

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:

² a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo acceso directo sea a través de aquel.

³ 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 indubitablemente 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.

17. Que, a fin de continuar con la evaluación del procedimiento y con la documentación remitida por la DICAPI señalada en el décimo primer considerando, se emitió el Informe Preliminar N° 1145-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2020, en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. La zona de playa protegida próxima a “el predio”, no cuenta con estudio de determinación de la LAM y límite de la franja ribereña hasta cincuenta (50) metros de ancho paralela a la LAM aprobada por DICAPI, tal como consta en el Oficio N° 2281-21.
- ii. Se precisa que realizado el análisis en función de la imagen satelital del Google Earth, el vértice interior más próximo al mar se encuentra a una distancia aproximada de 265,54 metros respecto de la LAM referencial; por lo que queda descartado que “el predio” se ubique en zona de playa protegida; por lo que se ratifica la información del Informe Preliminar n.º203-2019/SBN-DGPE-SDDI.
- iii. “El predio”, a la fecha de emisión del presente informe, no se superpone con anotaciones marginales, cargas y/o gravámenes inscritos en la partida n.º11023138 de la Oficina Registral de Sullana.

18. Que, conforme consta de autos, “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” dentro del plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibile su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 911-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 912-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud venta directa presentada por **ASOCIACION DE VIVIENDA PLAYA ARENA BLANCA**, representado por Evaristo José Alburqueque Lapouble, por lo fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 20.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO