

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 215-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de abril de 2018

VISTO:

El Expediente N° 252-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CHRISTIAN RIOS JERI**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 043,18 m², ubicado en la calle s/n, a la altura de la cuadra 01 de la prolongación al Centro Veraniego, costado del hotel Laguna Camp, sector denominado Centro Veraniego, distrito de Mancora, provincia de Talara, departamento de Piura; 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 28 de marzo de 2017 (S.I. N° 09204-2017) **CHRISTIAN RIOS JERI** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal "c" del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** carta poder simple otorgada a favor de Marcos Enrique Ramos Bancayan (foja 3); **b)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 4); **c)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Jorge Eduardo Guzman Gomez (foja 5); **d)** plano perimétrico de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Jorge Eduardo Guzman Gomez (foja 7); **e)** copia simple del certificado de habilidad emitida por el Colegio de Ingenieros del Perú (foja 8); **f)** copia simple del recibo de pago de impuesto predial y arbitrios del año 2013, emitido por la Municipalidad Distrital de Mancora, con sello de cancelación del 22 de julio de 2013



(foja 9); **g)** copia simple de recibos de pago de impuesto predial y arbitrios de los años 2011 y 2012, emitido por la Municipalidad Distrital de Mancora, con sello de cancelación del 8 de agosto de 2012 (foja 10); **h)** declaración jurada de impuesto predial HR y PU de los años 2012 y 2013, emitido por la Municipalidad Distrital de Mancora (foja 14); **i)** copia certificada de la escritura pública de Transferencia de Posesión a favor de "el administrado" del 18 de agosto de 2011 (foja 18); **j)** copia certificada del certificado de linderos de posesión N° 001-2012-DCCU-MDM, emitido por la Municipalidad Distrital de Mancora, el 2 de agosto de 2012 (foja 20); **k)** copia certificada de la Constancia N° 003-2012-MA, emitida por el Ministerio de Defensa – Marina de Guerra del Perú, el 25 de marzo de 2013 (foja 21); **l)** copia certificada del Certificado N° 007-2013-DIDU-MDM, emitida por la Municipalidad Distrital de Mancora, el 6 de mayo de 2013 (foja 22); **m)** copia certificada de la escritura pública de Cesión de Posesión a favor de Carlos Graos Chang del 14 de mayo de 2009 (foja 23); **n)** certificado de búsqueda catastral, emitido por SUNARP, el 30 de enero de 2017 (foja 25); **o)** memoria descriptiva de "el predio" (foja 28); **p)** copia simple del recibo de pago de luz de diciembre de 2016 (foja 31); y, **q)** copia certificada de la Declaración Jurada de Autovaluo HR y PU de los años 2004 al 2009, emitida por la Municipalidad Distrital de Mancora (foja 32).



4. Que, el procedimiento administrativo de venta 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 "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 las 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 6.3) 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; en el mismo sentido, 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, el numeral 1) del artículo 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 una actuación administrativa.



RESOLUCIÓN N° 215-2018/SBN-DGPE-SDDI

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 es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



10. Que, efectuada la calificación, se emitió el Informe de Brigada N° 494-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2017 (foja 44), mediante el cual se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “el administrado”, concluyéndose respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra superpuesto parcialmente en un área de 121,48 m² (11.65%) con el área inscrita a favor del Estado – Superintendencia de Bienes Nacionales en la partida registral N° 11054315 (foja 47); y, parcialmente en un área de 921,67 m² (88.35%) con el área inscrita a favor del Estado – Superintendencia de Bienes Nacionales en la partida registral N° 11054317 (foja 50), ambas del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana; **ii)** se encuentra en su totalidad sobre el ámbito de la Zona de Dominio Restringido, pero existiría rompimiento de la continuidad de esta zona, toda vez que entre la playa y “el predio” se superponen edificaciones existentes y vías de tipo trocha carrozable en uso; y, **iii)** se ubica de manera parcial en aproximadamente 976,48 m² con el área denominada “Humedal de Mancora”, el cual tiene carácter de bien de dominio público hidráulico, pero no ha podido determinarse la delimitación de esta faja marginal, de acuerdo a los informes emitidos por la Autoridad Administrativa del Agua Jequetepeque – Zarumilla.



11. Que, en tal sentido para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable determinar si “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, para lo cual esta Subdirección procedió a requerir información a la DICAPI, con Oficio N° 1393-2017/SBN-DGPE-SDDI recibido el 5 de junio de 2017 (foja 64) respecto a la delimitación de la línea de alta marea (LAM) relacionada con “el predio”; y, mediante Oficio N° 1392-2017/SBN-DGPE-SDDI, recibido el 7 de junio de 2017 (foja 63) a la Administración Local del Agua - Chira (en adelante “ALA - Chira”) nos informe si “el predio” se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico y de ser el caso, nos indique el área involucrada y las restricciones para su disposición. Cabe resaltar que las consultas efectuadas fueron puestas en conocimiento de “el administrado”, mediante Oficio N° 1405-2017/SBN-DGPE-SDDI, recibido el 12 de junio de 2017 (foja 65).



12. Que, en atención a lo requerido, “ALA – Chira”, mediante Oficio N° 1385-2017-ANA-AAA-JZ-V-ALA.CH presentado el 17 de octubre de 2017 (S.I. N° 36239-2017) (foja 68) informa que el predio solicitado es una zona que ocupa el humedal de Mancora en su máxima creciente. Asimismo, adjunta el Informe Técnico N° 308-2017-ANA-AAA JZ-ALA CH-AT del 14 de junio de 2017, en el cual se concluye que las construcciones ubicadas en el Humedal de Mancora se encuentran inundadas, considerándose una zona muy vulnerable en caso de eventos extraordinarios; por lo señalado “el predio” se encuentra ubicado en el área del humedal de Mancora, por lo que es considerado como

un bien de dominio público hidráulico¹, de carácter inalienable e imprescriptible; asimismo, cabe señalar que, un bien de dominio público tiene el carácter de inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú² concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”³; razón suficiente para determinar la improcedencia de la solicitud de venta directa de “el administrado”.

13. Que, por lo expuesto en el párrafo anterior; “el predio” no puede ser materia de disposición a través del presente procedimiento, debiendo declararse improcedente lo solicitado disponiéndose además el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

14. Que, no obstante lo indicado, si bien a través del Oficio N° G1000-1798 presentado el 28 de junio de 2017 (S.I. N° 20947-2017) (foja 66), la DICAPI informó que el área en consulta no cuenta con estudio de determinación de la línea de más alta marea (LAM) y el límite de la franja ribereña hasta los cincuenta (50) metros de ancho paralelo a la LAM; al haberse determinado que la totalidad de “el predio” recae en el Humedal de Mancora, bien de dominio público hidráulico, no resulta necesario determinar la ubicación de “el predio” respecto de la Zona de Dominio Restringido y por consiguiente si la solicitud cumple con los requisitos de un procedimiento de venta directa.

15. Que, sin perjuicio de lo expuesto, mediante escrito presentado el 25 de octubre de 2017 (S.I. N° 37459-2017) (foja 80) Eva del Pilar Navarro Lopez Torres formula oposición al procedimiento de venta directa presentado por “el administrado”, sustentando lo solicitado en lo siguiente: i) su persona se encuentra en posesión de “el predio”; y, ii) sobre “el predio” recae el proceso judicial de reivindicación promovida la recurrente contra “el administrado” sustentado con documento presentado el 29 de diciembre de 2017 (S.I. N° 45674-2017) (foja 112); al respecto, no corresponde atender lo solicitado al declararse improcedente lo solicitado correspondiendo informar a Navarro Lopez una vez notificada la presente resolución.

16. 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 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, 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; y, el Informe de Brigada N° 360-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2018, el Informe Técnico Legal N° 236-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2018.

1 Artículo 7.- Bienes de dominio público hidráulico

Constituyen bienes de dominio público hidráulico, sujetos a las disposiciones de la presente Ley, el agua enunciada en el artículo 5 y los bienes naturales asociados a esta señalados en el numeral 1 del artículo 6. Toda intervención de los particulares que afecte o altere las características de estos bienes debe ser previamente autorizada por la Autoridad Administrativa del Agua, con excepción del uso primario del agua y las referentes a la navegación.

2 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.

3 a) 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.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 215-2018/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **CHRISTIAN RIOS JERI**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Declarar que carece de objeto pronunciarse por la oposición presentada por Eva del Pilar Navarro Lopez Torres, de conformidad con lo señalado en el décimo quinto considerando de la presente resolución.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 4°.- Poner en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia de la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.-

P.O.I. 8.0.1.8.



ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES