



RESOLUCIÓN N° 231-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de abril de 2016

VISTO:

El Expediente N° 640-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARÍA JOSÉ URTEAGA CABALLERO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 25 913,84 m², ubicada entre el km. 1208 y 1209, al norte del distrito Los Órganos, provincia Talara y departamento Piura, inscrito en las partida N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I - Sede Piura, con CUS N° 45907 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 24 de marzo de 2014 (S.I. N° 05893-2014), María José Urteaga Caballero, en adelante "la administrada", solicita la venta directa del predio (fojas 2). Para tal efecto, presenta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de su DNI (fojas 3); **b)** copia certificada de la escritura pública de compraventa de 19 de diciembre de 2012, que otorgaron los señores Rosa Virginia del Carmen Huarcaya Ballón y Carlos Alberto Andaluz Westreicher a favor de las señoras Yanira Ana Tay Benko y María

José Urteaga Caballero (fojas 4); **c)** certificado de búsqueda catastral expedida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura el 20 de noviembre de 2013 (fojas 8); **d)** copia simple del plano perimétrico del lote I, distrito Los Órganos, provincia Talara y departamento de Piura, suscrita por el Ing. Marco Figueroa Perleche en octubre de 2006 (fojas 17); y, **e)** copia certificada de la solicitud de formato para la Municipalidad Distrital de Los Órganos, donde los señores Alfredo Urteaga Dongo y Luis Alberto Tay Chávez solicitan la inscripción del terreno ubicado en el sector Vichayitos, del 07 de febrero de 2013 (fojas 18).

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 compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por 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 Directa N° 006-2014/SBN) y de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la compraventa directa de predios 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 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.

7. 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.

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 nuestro “Reglamento”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, para verificar si el predio materia de solicitud es de dominio privado del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, de libre disponibilidad y cumple técnicamente con la causal invocada, se emitió el Informe de Brigada N° 877-2014/SBN-DGPE-SDDI de 2 de mayo de 2014 (fojas 67) y el plano N° 1841-2014/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2014 (fojas 70), según los cuales concluye lo siguiente: “el predio” se encuentra superpuesto con el registro SINABIP estatal 1304 – CUS 45907 de Piura en su totalidad, pero del 53.52% se encuentra sobre zona de área restringida, lo cual quedaría un área disponible de 12,044.46 metros cuadrados que representa el 46.48%.

10. Que, mediante Oficio N° 861-2014/SBN-DGPE-SDDI de 9 de junio de 2014, se hizo de conocimiento de “la Administrada” que se ha solicitado información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia a través del Memorando N° 1251-2014/SBN-DGPE-SDDI





RESOLUCIÓN N° 231-2016/SBN-DGPE-SDDI

del 9 de junio de 2014 respecto a los procesos judiciales que recaen sobre parte de "el predio".

11. Que, mediante Memorandum N° 00340-2014/SBN-PP de 2 de julio de 2014 emitido por la Procuradora Pública de esta Superintendencia, indica que el proceso judicial aludido se ventila aún ante el 29° Juzgado Civil de Lima, expediente N° 45469-2006, el cual se encuentra pendiente de sentencia de primera instancia de primera instancia, conforme al reporte que se adjunta. Asimismo, señala que no es posible determinar si sobre el área en consulta se superponen otras acciones judiciales porque no cuentan con herramientas ni personal técnico, pero se informa que sobre el Registro SINABIP N° 1304 – Piura recaen 31 procesos judiciales, los cuales se encuentran detallados en el Sistema de Procesos Judiciales.

12. Que, en forma complementaria se emitió Informe de Brigada N° 630-2015/SBN-DGPE-SDDI de 13 de abril de 2015 (fojas 87) y el plano N° 3480-2015/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre de 2015 (fojas 91) a fin de verificar si el predio es de dominio privado del Estado representado por esta Superintendencia. Dicho Informe concluye entre otros aspectos, lo siguiente:

"(...)

- El predio gráficamente se superpone en un 99.67% de su área (25,829.0493 metros cuadrados) dentro de un área mayor denominada ex Hacienda Lobitos, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, en la partida registral N° 11009758 de Registro de Predios de Sullana, con registro SINABIP N° 1304 y CUS N° 45907. Se advierte del sistema, la existencia de procesos judiciales en dicha partida. El 0.33% restante (84.7840 metros cuadrados) se encuentra inscrito a favor del Estado.
- El predio según la base de PERUPETRO, se advierte que dentro del área en evaluación existe gráficamente la presencia de un pozo petrolero, que es denominado ORGAN 1346, cuyo operador sería la Compañía Petrolera Lobitos y su estado dice "sin información;" asimismo existiría contrato de explotación de hidrocarburos por la CIA PETROBAS (sic).
- El predio, luego de superponerse con la base de DICAPI con la que se dispone, se ha determinado que 12,077.7486 metros cuadrados (46.61% del área solicitada) se encuentra fuera de zona de dominio restringido; en consecuencia 13,836.0814 metros cuadrados (53.39% del área solicitada) se encuentran dentro del área de dominio restringido, en concordancia con el artículo 2° de la Ley N° 26856, "Ley de Playas."
- El predio, según la base gráfica de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP se encuentra superpuesto en su totalidad con el predio inscrito en la partida registral N° 11019874 la misma que en el año 2012 se ha resuelto la cancelación de la partida registral y sus respectivos asientos (página 8 de la indicada partida).
- "El administrado" adjunta al expediente el documento de compraventa mediante escritura pública N° 808, registro N° 68, folio 3397, tomo VII, minuta 755, de fecha 19 de diciembre de 2012, donde se describe que el predio corre inscrito en la partida electrónica N° 11019875 con área de 26,796.00 metros cuadrados del Registro de Propiedad Inmueble de Sullana (antes 11010250 del Registro de Propiedad Inmueble de Piura). La partida N° 11019875 (antes 11010250) en el asiento B0001 describe coordenadas UTM de los vértices del predio que encierran un área de 26,796.00 metros cuadrados las cuales digitalizándolas

y superponiéndolas sobre las bases gráficas a las que se tiene acceso, se ha determinado que dicho predio es colindante por el lado sur este con el predio materia de evaluación.

- No se visualizan superposiciones con comunidades campesinas, áreas naturales protegidas, concesiones mineras, ni restos arqueológicos.
- Se advierte que el administrado no presenta certificado de zonificación y en nuestras bases gráficas no se cuenta con dicha información.
(...).”

13. Que, de conformidad con lo expuesto en el Informe de Brigada, se puede concluir respecto de “el predio” que se encuentra inscrito en su mayor parte a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; asimismo se “encontraría” dentro de la zona de dominio restringido. 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 playa y la zona de dominio restringido que pudieran comprender, pues con ello se determinará la libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable al procedimiento.

14. Que, 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.

15. Que, en ese orden de ideas, tal como lo dispone el artículo 3° del Reglamento de la Ley de Playas, la determinación de la franja hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, está a cargo de la Dirección General de Capitanías (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 (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea del mar.

16. Que para obtener esta información, mediante Oficio N° 1977-2015/SBN-DGPE-SDDI de 21 de octubre de 2015 se solicitó a la DICAPI, documentos técnicos y digitales en relación a las delimitaciones de la línea de alta marea (LAM) que haya sido efectuada y/o aprobada, sobre la documentación que se adjunta.

17. Que, mediante escrito G.100-3178 de 30 de noviembre de 2015 (S.I. N° 28314-2015), la DICAPI indica que no cuenta con información técnica y/o archivos digitales del área requerida, por lo cual la interesada deberá realizar el estudio de determinación de la línea de alta marea (LAM) debiendo cumplir con los procedimientos establecidos en las Normas Técnicas Hidrográficas N° 01 LAM-HIDRONAV 51.30, a través de una empresa consultora autorizada, debidamente registrada en la Dirección de Hidrografía y Navegación. Por tanto, se hace imposible determinar si “el predio” se encuentra en zona de dominio restringido; información que conforme se señaló en el décimo tercer considerando de la presente resolución, resulta relevante para establecer si es aplicable al presente procedimiento la normativa especial de playas o la normativa especial de la SBN.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 231-2016/SBN-DGPE-SDDI

18. Que, en atención a lo expuesto y en tanto se mantengan dichas contingencias sobre "el predio", este no puede ser materia de disposición a través del presente procedimiento, debiendo declararse improcedente lo solicitado y disponer el archivo de este procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

19. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida 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" y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia de Bienes Estatales-SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 0263-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **MARÍA JOSÉ URTEAGA CABALLERO** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

Artículo 3°. Disponer una vez consentida la presente Resolución, la remisión del expediente administrativo materia de autos a la Subdirección de Supervisión, para que proceda según sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.8




DOC. Carlos Rodríguez Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES