



RESOLUCIÓN N° 268-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de abril de 2017

VISTO:

El Expediente N° 1000-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **GUSTAVO ADOLFO ENRIQUE DONGO MOREY**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 10 000,00 m², ubicada en el distrito de Lobitos, El Alto, Punta La Cruz, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrita a favor del Estado en la partida N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura, signada con CUS N° 45907, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 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 solicitud presentada el 22 de diciembre de 2016 (S.I N° 35406-2016), Gustavo Adolfo Enrique Dongo Morey (en adelante “el administrado”), peticona la venta directa de “el predio” en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** acta de constatación notarial de verificación de hecho emitida el 12 de septiembre de 2016 por el Notario de los Órganos Jorge Raul Ríos Barreto (fojas 2); **b)** constancia de posesión N° 005-09-2016-OAJ-MDL emitida el 14 de septiembre de 2016 por el Asesor Legal de la Municipalidad distrital de Lobitos (fojas 3); **c)** copia legalizada del acta de inspección ocular emitida el 24 de enero de 2004 por Ricardo Panta Cruz Juez de Paz de única Nominación de la Urbanización Popular Talara y anexos (fojas 6); **d)** copia legalizada del acta de inspección ocular emitida el 20 de marzo de 2010 por Ricardo Panta Cruz Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular Talara y anexos (fojas 7); **e)** copia legalizada de su documento nacional de identidad (fojas 8); **f)** copia legalizada de



la constancia de posesión N° 015-12-2015 emitida el 9 de diciembre de 2015 por la Gerencia Municipal de la Municipalidad Distrital de Lobitos (fojas 99; **g**) copia legalizada de la constancia de posesión emitida el 18 de octubre de 2007 por el Jefe de Obras e Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Lobitos (fojas 13); **h**) copia legalizada de la constancia de posesión emitida el 27 de octubre de 2004 por el Jefe de Obras de la Municipalidad Distrital de Lobitos (fojas 14); **i**) copia legalizada de la memoria descriptiva emitida por el Ingeniero Civil Javier Nole Chira (fojas 15); **j**) copia legalizada del plano perimétrico emitido por el Ingeniero Civil Javier Nole Chira (fojas 17); **k**) copia legalizada del certificado de búsqueda catastral de “el predio” emitido por la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura el 3 de junio de 2016 (fojas 33); y, **l**) copia legalizada del pago por impuesto predial del año 2004 al 2016 emitido por la Municipalidad Distrital de Lobitos (fojas 53); **m**) copia legalizada de la declaración jurada de autoavalúo del año 2009 al 2015 (HR y PU) recibida por la Municipalidad Distrital de Lobitos el 11 de diciembre de 2015 (fojas 81).



4. Que, 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 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 Directiva N° 006-2014/SBN).

5. 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.



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, 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 principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA, “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, el certificado de búsqueda catastral del 3 de junio de 2016 presentado por “el administrado”, concluye, entre otros, que “el predio” se encuentra en la partida N° 11009758 del Registro de Predios de Sullana (fojas 34).

10. Que, la información indicada en el considerando que antecede ha sido corroborada con el Informe de Brigada N° 0322-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2017 (fojas 109). En dicho informe se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:





RESOLUCIÓN N° 268-2017/SBN-DGPE-SDDI



(...)

4.1 "El predio" se superpone de manera gráfica totalmente con el predio de mayor extensión denominado "Ex Hacienda La Brea" cuya titularidad es a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, inscrita en la Partida Registral N° 11009758 del Registro de Predios de Sullana, con Registro SINABIP N° 1305 del Libro de Piura y CUS N° 45907.

4.2 "El predio" se ubica gráficamente en la totalidad de su área en la jurisdicción del distrito de Lobitos, como se ha consignado en la documentación presentada por "el administrado", según la Base Única de la SBN y la Base Temática de la PCM que obran en esta Superintendencia.

4.3 Se advierte la inscripción de una Medida Cautelar de No Innovar ordenado por el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Talara a través de la Resolución N° 01 de fecha 06 de agosto de 2013, obrante en el Expediente Judicial N° 05104-2010, conforme consta en el asiento D00016 de la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de Sullana. Se verifica que "el predio" se encuentra fuera del ámbito de los predios cuyos procesos judiciales dieran mérito a la mencionada Medida Cautelar de no Innovar, de acuerdo a la información obtenida del aplicativo SINABIP que obra en esta Superintendencia.

(...)

4.5 "El predio" se ubicaría de manera parcial en 3 467,90 m² (34.68%) sobre la Zona de Dominio Restringido, y el resto de área de 6 532,10 m² (65.32%) se ubicaría fuera de la Zona de Playa Protegida. Sin embargo, "el predio" es adyacente (sin superposición) a la Red Vial Departamental denominada "Emp. PE-1N (Dv. Talara) - Dv. Negritos - Talara - Lobitos - Dv. El Alto - El Ñuro - Emp. PE-1N (Pte. Ñuro)", que es una vía sin afirmar, y que aparenta ser la misma vía la cual "el administrado" menciona que "el predio" solicitado es colindante, así como también se hace mención en las Constancias de Posesión. La ubicación de esta vía podría estar generando un rompimiento de la continuidad de la Zona de Dominio Restringido, localizando a "el predio" fuera de esta.

(...)"

11. Que, de la evaluación técnica descrita en el considerando que antecede y de la revisión de los antecedentes registrales de "el predio", se advierte lo siguiente: **i)** se encuentra totalmente inscrito a favor del Estado en la partida N° 11009758 del Registro de Predios de Sullana (fojas 52); **ii)** revisado el asiento D00016 de la citada partida, se observa la inscripción de una medida cautelar de no innovar con anotación de demanda, en favor de Mario Ricardo Ganoza Vega, ordenada por la Jueza del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Talara mediante Resolución N° 1 del 6 de agosto de 2013 (fojas 52); **iii)** referencialmente se ha establecido que 3 467,90 m² (que representa el 34.68% de "el predio") se encontraría en la zona de dominio restringido y el área remanente de 6 532,10 m² (que representa el 65.32% de "el predio") se encontraría fuera de la zona de playa protegida, al no contar esta Superintendencia con la línea de alta marea (LAM), aprobada por la Dirección General de Capitanías (DICAPI), órgano competente para aprobarla, de conformidad con el artículo 3° del Decreto Supremo N° 050-2006-EF¹.

12. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, corresponde a esta Subdirección determinar si "el predio" puede ser objeto de compraventa directa.

¹ Artículo 3.- Área de playa

Las playas del litoral de la República, de conformidad con el artículo 1 de la Ley, son bienes de dominio público, y comprenden el área donde la costa presenta una topografía plana y con un declive suave hacia el mar, más una franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea. El ingreso y uso de las playas es libre, salvo en los casos expresamente señalados en la Ley. La determinación de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, estará a cargo de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas.



13. Que, en relación a la indicada medida cautelar, debemos precisar que ésta tiene como finalidad se mantenga la situación de hecho o de derecho invocada al momento de la admisión de la demanda, en tanto se discute sobre el particular en el expediente principal, motivo por el cual, esta Superintendencia no puede realizar ningún acto de disposición respecto de “el predio”, mientras se encuentre vigente dicha medida cautelar, de conformidad con lo expuesto en el artículo 687° del Código Procesal Civil².



14. Que, ahora bien, en el décimo segundo considerando de la presente resolución, se indicó, entre otros, que sólo se cuenta con información referencial sobre la ubicación exacta de “el predio”, al no contarse con la LAM emitida por la DICAPI. Al respecto, la LAM resulta indispensable para que esta Subdirección determine, además de la ubicación exacta de “el predio”, la norma aplicable del presente procedimiento de venta directa (normativa especial de playas³ o la normativa especial de la SBN⁴).

15. Que, en virtud de lo expuesto, mientras se encuentre vigente la medida cautelar y no se cuente con información de la línea de alta marea “el predio” no podrá ser materia de disposición a través del presente procedimiento, razón por la cual, debe declararse improcedente la solicitud de venta presentada por “el administrado” y disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

16. Que, corresponde a esta Subdirección, poner en conocimiento el estado de “el predio” 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 el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN - “Procedimiento para la aprobación de la Venta Directa de predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad”, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017 y el Informe Técnico Legal N° 315-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2017.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **GUSTAVO ADOLFO ENRIQUE DONGO MOREY**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo séptimo considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-

POI 5.2.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

² Artículo 687.- Prohibición de innovar

Ante la inminencia de un perjuicio irremparable, puede el Juez dictar medidas destinadas a conservar la situación de hecho o de derecho cuya situación vaya a ser o sea invocada en la demanda y, se encuentra en relación a las personas y bienes comprendidos en el proceso. Esta medida es excepcional por lo que se concederá sólo cuando no resulte de aplicación otra prevista en la ley.

³ Ley de Playas, Ley N° 26856 y su Reglamento, Decreto Supremo N° 050-2006-EF

⁴ Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA: Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales

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.

(...)

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva.