



RESOLUCIÓN N° 366-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de junio de 2016

VISTO:

El Expediente N° 640-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JORGE LUIS ECHE CARRIÓN**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 9, 612.067 m², ubicada en el Sector Cerro Mal Paso, distrito La Brea, provincia Talara y departamento de Piura, que se encuentra dentro de un predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura, con registro CUS N° 45908, 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 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 (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 18 de setiembre de 2015 (S.I. N° 21975-2015) Jorge Luis Eche Carrión (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **2)** certificado de búsqueda catastral expedido el 31 de agosto de 2015 por el Registro de Predios de la Oficina Registral Piura, Zona Registral N° I – Sede Piura (fojas 4); **3)** copia simple de la memoria descriptiva de “el predio” emitida en agosto de 2015 por el ingeniero civil Hugo Aldén Sáenz Choz (fojas 6); **4)** plano de ubicación respecto de “el predio” emitido en agosto de 2015 por el ingeniero civil Hugo



Aldén Sáenz Choz (fojas 7); **5)** plano perimétrico de “el predio” emitido en agosto de 2015 por el ingeniero civil Hugo Aldén Sáenz Choz (fojas 8); **6)** certificado de zonificación emitido el 15 de agosto de 2004 por el Jefe de Catastro Urbano de la Municipalidad Distrital de La Brea – Negritos (fojas 11); **7)** acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno emitida el 13 de abril de 2000 por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular Talara (fojas 12); **8)** acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno emitida el 10 de mayo de 2004 por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular Talara (fojas 13); y **9)** acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica emitida el 28 de agosto de 2015 por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia – Sullana (fojas 14).



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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa, 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 “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, 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 un actuación administrativa.



10. 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”, “Directiva”, TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



RESOLUCIÓN N° 366-2016/SBN-DGPE-SDDI



11. Que, como parte de la calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por “el administrado” a través del Informe de Brigada N° 1671-2015/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2015 (fojas 15) según el cual, se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

(...)

4.1 *El predio materia de solicitud con un área de 9,162.067 m², totalmente se superpone con el predio inscrito en la Partida N° 11023138 (en área de mayor extensión) del Registro de Predios de Piura (Oficina Registral Sullana) con registro SINABIP N° 1305 con CUS: 45908 del libro de Piura a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.*

4.2 *De la comparación gráfica con el plano presentado por el solicitante y con el plano base de PerúPetro, se verificó que el predio materia de solicitud se superpone sobre los lotes I y VII en la cuenca de Talara, tal como señala el numeral 3.3 del análisis.*

4.3 *Del Certificado de Zonificación presentado (folio 10), el cual ha sido otorgado por la Municipalidad distrital La Brea – Negritos, señala que el 80% es terreno sin zonificación y el 20% es rural densidad media (RDM), y a su vez señala que el terreno es de propiedad de la Superintendencia de Bienes Nacionales (S.B.N).*

(...)

4.5 *De lo señalado en el Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Sullana, y de lo visualizado en el Google Earth, se observa que el predio aparentemente se ubica dentro del ámbito de playa, a una distancia aproximada de 90 ml, de la línea de alta marea determinada de manera referencial con la ayuda del Sistema Google Earth, por lo que se sugiere opinión de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas – DICAPI, a fin de desvirtuar lo antes señalado.*

(...)

12. Que, de conformidad con lo expuesto en el Informe de Brigada, se puede concluir respecto de “el predio” que se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; asimismo se “encontraría” dentro del ámbito de playa. 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.



13. 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.

14. Que, en ese sentido, según 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 y Guardacostas – DICAPI (en adelante “la 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.



15. Que, con la finalidad de obtener información al respecto, mediante Oficio N° 2477-2015/SBN-DGPE-SDDI de 15 de diciembre de 2015, se solicitó a “la DICAPI” que remita documentos técnicos y digitales, sobre las delimitaciones de la línea de alta marea (LAM) que haya sido efectuada y/o aprobada en relación a la documentación técnica que se adjuntó (fojas 18).

16. Que, a través del Oficio N° 2525-2015/SBN-DGPE-SDDI de 23 de diciembre de 2015 (fojas 22), se comunicó a “el administrado” acerca del requerimiento de información realizado a “la DICAPI”, el cual le fue notificado el 28 de diciembre de 2015 (fojas 22) en el domicilio señalado en el escrito glosado en el tercer considerando de la presente resolución y entregado a Yolanda Eche Vargas quien se identificó con el Documento Nacional de Identidad N° 03856262 y declaró ser familiar de “el administrado”, razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido por el art. 21 inc. 4) de la Ley del Procedimiento Administrativo General¹

17. Que, con Oficio N° 420-2016/SBN-DGPE-SDDI de 29 de febrero de 2016 (fojas 23) se reiteró a “la DICAPI” el requerimiento de información sobre la línea de alta marea.



18. Que, mediante escrito V.200-1162 presentado el 19 de mayo de 2016 (S.I. N° 13097-2016), al cual adjunta el Informe de Evaluación Técnica N° 140-2016-RZC-CD del 11 de mayo de 2016, “la DICAPI” indica que no cuenta con estudio o Resolución Directoral de determinación de la línea de más alta marea (LAM) y el límite de la franja ribereña no menor de los 50 metros de ancho paralelo a ésta (fojas 26). Por tanto, se hace imposible determinar si “el predio” se encuentra en zona de playa; información que conforme se señaló en el duodécimo 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 esta Superintendencia.

19. Que, en atención a lo expuesto y en tanto se mantenga esta contingencia sobre “el predio”, éste 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.



20. 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento

¹ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 366-2016/SBN-DGPE-SDDI



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; y el Informe Técnico Legal N° 411-2016-SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JORGE LUIS ECHE CARRIÓN**, 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°.- **DERIVAR** el expediente, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.8


ABOG. Carlos Mategual Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES