



RESOLUCIÓN N° 442-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de julio de 2016

VISTO:

El Expediente N° 584-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **DARÍO RAUL VALERA FARIÑA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 69 872,51 m², ubicada en el Sector El Alto-Punta Amarillo del distrito de Lobitos, provincia de Talara, departamento de Piura, la cual se superpone parcialmente con dos predios de mayor extensión inscritos a favor del Estado representado por esta Superintendencia en las partidas registrales N° 11009758 y 11066780 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 45907 y 82528, respectivamente, 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 10 de setiembre de 2015 (S.I N° 21178-2015), Darío Raúl Valeria Fariña (en adelante “el administrado”), peticona la compraventa directa de “el predio”, de conformidad con el inciso c) del artículo 77 del “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 8); **b)** plano de ubicación (U-01) respecto de “el predio” emitido en junio de 2015 por el Ingeniero Civil Jorge Luis Yacila Siancas (fojas 9); **c)** memoria descriptiva respecto de “el predio” emitida por Ingeniero Civil Jorge Luis Yacila Siancas sin fecha (fojas 11); **d)** certificado de búsqueda catastral respecto de “el predio” emitido el 7 de agosto de 2015 por el Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° I - Sede Piura (fojas 14); **e)** copia certificada de la Resolución N° 430-09-2015-GDT-MPT emitida el 03 de setiembre de 2015 por la Gerencia de Desarrollo

Territorial de la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 23); **f**) copia certificada de la constancia de constatación N° 028-05-2015 emitida el 08 de mayo del 2015 por la Gerencia de Asesoría Jurídica de la Municipalidad Distrital de Lobitos (fojas 25); **g**) copia certificada del acta de inspección ocular emitida el 20 de marzo de 1990 por el Juez de Paz de la Urbanización Popular de Talara y anexos, Señor Ricardo Panta Cruz (fojas 26); **h**) copia certificada del contrato de cesión de derecho y cesión de posesión respecto de un predio de fecha 11 de noviembre del 2000 (fojas 27); **i**) copia certificada del contrato privado de ratificación de traspaso de posesión respecto de un predio del 1 de febrero del 2005 (fojas 29); **j**) copia certificada del acta de inspección judicial - constatación emitida el 14 de febrero de 2005 por el Juez de Paz de la Urbanización Popular de Talara y anexos Señor Ricardo Santa Cruz, (fojas 31); **k**) copia certificada de la constancia de posesión emitida el 27 de agosto de 2004 por la Jefatura de Obras de la Municipalidad Distrital de Lobitos (fojas 32); **l**) copia certificada de la constancia de posesión emitida el 07 de febrero de 2006 por la Dirección de Infraestructura y Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Lobitos (fojas 33); **ll**) copia certificada de la constancia de posesión emitida el 11 de julio de 2011 por la Dirección de Infraestructura y Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Lobitos (fojas 34); **m**) copia certificada de la declaración jurada por concepto de Impuesto Predial del año 2004 (formularios HR y PU) emitido por la Municipalidad Distrital de Lobitos sin fecha (fojas 37); **n**) copias simples de las declaraciones juradas por concepto de Impuesto Predial de los años 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 (formularios HR y PU y recibos de pago) cancelados ante la Municipalidad Distrital de Lobitos el 19 de junio del 2015 (fojas 41 a 80); y, **o**) copia certificada de la declaración jurada por concepto de Impuesto Predial del año 2015 formularios HR y PU) recepcionado por la Municipalidad Distrital de Lobitos el 19 de junio de 2015 (fojas 81).



4. Que mediante solicitud presentada el 15 de octubre de 2015 (S.I N° 24069-2015) "el administrado" adjunta la siguiente documentación: **a**) plano perimétrico (P-01) respecto de "el predio" emitido en junio de 2015 por el Ingeniero Civil Jorge Luis Yacila Siancas (fojas 86); **c**) memoria descriptiva respecto de "el predio" emitida por el Ingeniero Civil Jorge Luis Yacila Siancas (fojas 87).

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del 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 procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado "Reglamento". Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN - "Procedimiento para la aprobación de la Venta Directa de predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad", aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 11 de septiembre de 2014 (en adelante "la Directiva N° 006-2014/SBN").

6. 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° del "Reglamento".

7. 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes...".





RESOLUCIÓN N° 442-2016/SBN-DGPE-SDDI

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 una actuación administrativa.

10. 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", "TUPA" y otras normas que regulan el procedimiento de adjudicación en venta directa de predios de dominio privado estatal.

11. Que, se procedió a calificar la información técnica presentada, mediante el Informe Brigada N° 1425 - 2015/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2015 (fojas 90) y el plano de diagnóstico N° 4189-2015/SBN-DGPE-SDDI del 2 de noviembre de 2015 (fojas 92), según los cuales se concluye:

(...)

4.1 El predio materia de solicitud con un área de 69,872.51 m², se encuentra de la siguiente manera:

- Parcialmente se superpone con el predio inscrito en la Partida N° 11009758 (en área de mayor extensión) del registro de predios de Piura (Oficina Registral Sullana) con Registro SINABIP N° 1304 con CUS: 45907 del libro de Piura a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, con un área de 69,866.75 m², representa el 99.99 % del total de área.
- El saldo de área (5.76 m²) se superpone con el predio inscrito en la Partida N° 11066780 (en área de mayor extensión) del registro de predios de Piura (Oficina Registral Sullana) con Registro SINABIP N° 2656 con CUS: 82528 del libro de Piura a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, representa el 0.01 % del total de área.

(...).

12. Que, mediante memorando N° 3690-2015/SBN-DGPE-SDDI del 31 de diciembre de 2015 (fojas 94), se reasigno, entre otros, el presente expediente administrativo, ampliándose la información técnica mediante el Informe de Brigada N° 199-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2016 (fojas 95) según en el cual, respecto de "el predio" concluyó lo siguiente:

"(...)

4.1 De la evaluación técnica de "el predio" con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se desprende que éste se encuentra de la siguiente manera:

- Parcialmente con 69,866.75 m², (99.99 %) del total de área solicitada, en ámbito de mayor extensión de propiedad del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, inscrito en la Partida Registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con registro SINABIP N° 1304 del Libro Piura, y CUS N° 45907. Cabe indicar,

que el asiento D 00016 de la referida partida registral, inscribe la medida cautelar de no innovar con anotación de demanda.

- El área restante de 5,76 m² (0,01%), se superpone con el predio inscrito a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida N° 11066780 (en área de mayor extensión) del registro de predios de la Oficina Registral Sullana con Registro SINABIP N° 2656 y CUS N° 82528 del libro de Piura, en mérito a la Resolución N° 116-2014/SBN-DGPE-SDAPE, que señala que éste se encuentra en zona de Playa y en zona de dominio restringido.

4.3 Efectuado la consulta en la Base Gráfica de PERUPETRO, se verifica que "el predio" se encuentra totalmente dentro del Lote X, el cual cuenta con contrato de Licencia para la explotación petrolífera, suscrito el 20.05.1994 entre PERUPETRO S.A. y CNPC PERU S.A.

(...)

4.5 De acuerdo a lo descrito en la Resolución de Gerencia N° 430-09-2015-GDT-MPT, del 03.09.2015, adjuntado en el presente expediente, indica que "el predio" no tiene zonificación por ser un terreno eriazos, asimismo, en la constancia N° 028-05-2015, de 08.05.2015, indica que el área que posesiona el solicitante no se encuentra dentro del Proyecto de Expansión Urbana de la Municipalidad distrital de Lobitos.

(...)"

13. Que, de la evaluación de los informes de brigada detallados en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente Resolución y de la revisión de las partidas registrales sobre las cuales se superpone "el predio", se concluye lo siguiente:



i) El 99.99 % del área solicitada (69 866,75 m²) se encuentra inscrita en la Partida N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I-Sede Piura. Asimismo, se procedió revisar los antecedentes registrales de la indicada partida, advirtiéndose en el Asiento D00016 **la inscripción de una medida cautelar de no innovar con anotación de demanda** en favor de Mario Ricardo Ganoza Vega, ordenada por el Primer Juez Especializado en lo Civil de Talara mediante Resolución N° 1 del 6 de agosto de 2013 (fojas 100).

ii) El 0.01 % del área solicitada (5,76 m²) se encuentra inscrita en la Partida N° **11066780** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I-Sede Piura, a favor del Estado, en mérito de la Resolución N° 116-2014/SBN-DGPE-SDAPE que dispone que dicha área se encontraría en zona de playa y dominio restringido.



14. Que, respecto de los Principios y Derechos de la Función Jurisdiccional nuestra Constitución Política en el numeral 2) del artículo 139 prescribe que: "(...) Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno.

15. Que, en tal sentido, ningún órgano administrativo, ni ninguna autoridad puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el Poder Judicial, caso contrario, se estaría vulnerando la independencia del órgano jurisdiccional prescrita por la norma citada en el considerando precedente.



16. Que, respecto a la medida cautelar de no innovar, el artículo 687° del Código Procesal Civil, prescribe que "Ante la inminencia de un perjuicio irreparable, puede el Juez dictar medidas destinadas a conservar la situación de hecho o de derecho cuya situación vaya ser o sea invocada en la demanda y, se encuentra en relación a las personas y bienes comprendidos en el proceso." Cabe señalar, que "...el perjuicio irreparable se evitará manteniendo el estado de cosas (pendiente Litis NIHIL INNOVATUR) se busca primordialmente que la situación de hecho o de derecho existente al iniciarse no cambie, no se modifique, más bien que se perennice en el tiempo, en tanto



RESOLUCIÓN N° 442-2016/SBN-DGPE-SDDI

se discute sobre el particular en el proceso principal".¹

17. Que, en tal sentido, la indicada medida cautelar tiene como finalidad se mantenga la situación al momento de la admisión de la demanda, motivo por el cual, esta Superintendencia no puede realizar ningún acto de disposición respecto del área (69 866,75 m²) que se encuentra inscrita en la Partida N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I-Sede Piura, mientras se encuentre vigente la indicada medida cautelar.

18. Que, sin perjuicio de lo señalado anteriormente es preciso señalar que mediante el Oficio N° 396-2016/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 24 de febrero del 2016, se solicitó a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas (en adelante "DICAPI") se sirva remitir los documentos técnicos y digitales, sobre las delimitaciones de la línea de alta marea (LAM) que haya sido efectuada y/o aprobada por su representada, en relación a la documentación técnica adjunta, en el distrito de Lobitos, provincia de Talara, departamento de Piura:

19. Que, mediante Oficio N° V.200-1161 recepcionado el 19 de mayo del 2016 (S.I. N° 13095-2016) la Dirección de Hidrografía y Navegación de la Marina del Perú, como ente técnico evaluador de las Líneas de Alta Marea-LAM ha determinado que no cuenta con información técnica y/o archivos digitales de la zona materia de consulta.

20. Que, de conformidad con lo expuesto por la "DICAPI", no es factible determinar si "el predio" materia de la presente solicitud de compra venta directa, se encuentra en zona de playa protegida; sobre todo cuando el certificado de búsqueda catastral (fojas 14) advierte que este se encuentra en la denominada zona de playa; información que es imprescindible para establecer si en el presente procedimiento resulta aplicable la normativa especial de playas o la de la SBN. En tal sentido, en tanto se mantengan dicha contingencia sobre dicho predio, éste no podrá ser materia de disposición a través del presente procedimiento.

21. Que, en virtud de lo expuesto en los anteriores considerandos de la presente resolución, y mientras se mantenga estas contingencias sobre "el predio", este no puede ser materia de disposición a través del presente procedimiento, debiendo declararse improcedente la solicitud de compraventa presentada por "el administrado" y disponer el archivo del expediente que sustenta el presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

22. Que, corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

¹ Hurtado Reyes Martín "Fundamento de Derecho Procesal Civil". Editorial Moreno S.A. Primera Edición. Junio de 2009. Pág. 279.

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, Informe Técnico Legal N° 508-2016/SBN-DGPE-SDDI 509-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2016.



SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **DARIO RAUL VALERA FARIÑA**, por los fundamentos expuesto en la presente Resolución.

SEGUNDO: Una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.



TERCERO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.8



[Handwritten signature]
ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES