

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 510-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 07 de agosto de 2018

VISTO:

El Expediente N° 352-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **RAFAEL NOBLECILLA GUERRERO, JOSÉ ÁLAMO VALDIVIEZO Y HARDY ELISEO ÁLAMO VALDIVIEZO**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 7 388,40 m², ubicado en el distrito de Lobitos, provincia de Talara y departamento de Piura; en adelante, "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 estatales 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 el escrito presentado el 14 de abril de 2016 (S.I N° 09340-2016), Rafael Noblecilla Guerrero, José Álamo Valdiviezo y Hardy Eliseo Álamo Valdiviezo (en adelante "los administrados"), solicitaron la venta directa de "el predio" por la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjuntaron, entre otros, la documentación siguiente: **1)** plano perimétrico y de ubicación (fojas 10); **2)** certificado de Búsqueda Catastral N° 658-2015 del 13 de octubre de 2015, emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de la SBN (fojas 15); **3)** copias legalizadas de las Declaraciones Juradas de Autoavaluo efectuadas por el señor Rafael Noblecilla Guerrero ante la Municipalidad Distrital de Lobitos, correspondientes a los años 2001 al 2015 (fojas 20 al 27 y 36 al 56); **4)** copia simple del Acta de Inspección Ocular y Constatación de Posesión del Predio del 11 de mayo de 2007, emitido por el Juez del Juzgado de Paz de San Pedro – Talara (fojas 57); **5)** copias legalizadas de las Constancias de Posesión N° 147-2014-UR-MDL del 07 de octubre de 2014, N° 002-2014-UR-MDL del 07 de enero de 2014, N° 009-2013-UR-MDL del 03 de junio de 2013, N° 32-052012 del 22 de mayo de 2012, N° 32-082011 del 11 de agosto de 2011 emitidas por la Municipalidad Distrital de Lobitos (fojas 58 a 62); **6)** plano perimétrico y memoria descriptiva (fojas 64 a 67); y, **7)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral N° 00035-2016 de fecha 19 de enero de 2016 emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de la SBN (fojas 75 y 76).





4. Que, con escrito presentado el 18 de octubre de 2016 (S.I.N° 28580-2016), "los administrados", a fin de continuar con la calificación de los documentos presentados, se adjuntó lo siguiente: i) certificado de búsqueda catastral presentado el 18 de octubre de 2016 (S.I. N° 28580-2016), que contiene un plano de ubicación (fojas 89); ii) memoria descriptiva del 21 de julio de 2015 (fojas 93); plano perimétrico P-01 y plano - z de interés (fojas 97 y 98).

5. Que mediante los Oficios N° 1638-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2016 (fojas 81), N° 1787-2016/SBN-DGPE-SDDI del 09 de agosto de 2016 (fojas 83) y N° 2794-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2016 (fojas 99) se requirió a la Dirección General de Capitanía y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú – DICAPI información sobre la línea de más alta marea (LAM) respecto "el predio". Siendo que mediante el Oficio G. 1000-1021 presentado el 29 de diciembre de 2016 (S.I N° 00148-2017) (fojas 102), la DICAPI indicó que no se cuenta con estudios ni resolución de aprobación de la línea de más alta marea (LAM) del área consultada.



6. 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 Directiva N° 006-2014/SBN").

7. 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".

8. Que, el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento", dispone lo siguiente:

"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, sólo en los siguientes casos:

(...)

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, Compendio Normativo Bienes Inmuebles Pág.47 además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente 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.

(...)"

9. Que, el numeral 6.1) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Subdirección, en tanto 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, presente su 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".

10. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 510-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. 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.

12. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

13. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien 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 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

14. Que, 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 de 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 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

15. Que, a fin de determinar la titularidad y la libre disponibilidad de predio solicitado se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por "los administrados", mediante el Informe de Brigada N° 734-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2016 (fojas 77), actualizado mediante Informe de Brigada N° 302-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2017 (fojas 104), en el cual se concluyó lo siguiente: el área y perímetro contenidos en la documentación técnica presentada y señalada en el tercer¹ y cuarto² considerando de la presente resolución, difieren entre sí, por lo que corresponde evaluar las dos áreas que arrojan dicha documentación.

PREDIO 1 (Área de 7 388,40 m²)

- El 23,28% aproximadamente (conformado por dos áreas discontinuas de 1 21,38 m² y 599,24 m²), forma parte de un predio de mayor extensión se encuentran inscritos a favor del Estado en la Partida Registral N° 11067720 de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura con CUS N° 83971.
- El 74,54% aproximadamente (5 506,30 m²), recae sobre parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11009758 de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 45907. Cabe indicar que, corre inscrito en la Asiento D00016 de la partida en mención, una medida cautelar de no innovar de anotación de demanda, por lo que dicha área no puede ser materia de actos de disposición.

¹ S.I.N° 09340-2016

² S.I.N° 28580-2016



- El 1.46 % aproximadamente (dos áreas sin continuidad física de 102,38 m² y 59,11 m²), de acuerdo al Certificado de Búsqueda Catastral presentado, se encuentra en ámbito sin antecedentes registrales, las cuales no pueden ser materia de actos de disposición, por no encontrarse inscrito a nombre del Estado.
- Se encuentra totalmente dentro del ámbito del Lote IV, el cual cuenta con contrato vigente para la explotación de hidrocarburos, suscrito entre Perupetro S.A y Sapet Development Perú Inc. Sucursal Perú.
- Se ubicaría en zona de playa protegida, por lo que se deberá determinar en campo existe rompimiento de continuidad de la playa.

PREDIO 2 (Área de 7 607,65 m²)



- El 36,09% aproximadamente (2 745,83 m²), recae predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 11067720 del registro de predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura, CUS 83971.
- 61,65% aproximadamente (4 689,99 m²), recae sobre parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11009758 de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 45907. Cabe indicar que, corre inscrito en la Asiento D00016 de la partida en mención, una medida cautelar de no innovar de anotación de demanda, por lo que dicha área no puede ser materia de actos de disposición.
- El 2.26% aproximadamente (171,82 m²), de acuerdo al Certificado de Búsqueda Catastral presentado, se encuentra en ámbito sin antecedentes registrales, las cuales no pueden ser materia de actos de disposición, por no encontrarse inscrito a nombre del Estado.
- Se encuentra totalmente dentro del ámbito del Lote IV, el cual cuenta con contrato vigente para la explotación de hidrocarburos, suscrito entre Perupetro S.A y Sapet Development Perú Inc. Sucursal Perú.



16. Que, de acuerdo a lo señalado en los párrafos precedentes, el 23,22% del “predio 1” y el 36.09% del “predio 2” son de titularidad del Estado y de libre disponibilidad, pudiendo ser materia de actos de disposición, en tanto que el área restante de cada predio no son de libre disponibilidad.

17. Que, a fin de realizar una calificación sustantiva de la solicitud presentada, con fecha 10 de julio de 2017 se realizó la inspección del “predio 1” y “predio 2”, registrada en la Ficha Técnica N° 0165-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio de 2017 (fojas 108) constatándose lo siguiente:

“(…)

1.- SE ACCEDE AL TERRENO A TRAVÉS DE CAMINOS O TROCHAS CARROZABLES HABILITADAS PARA EL TRÁNSITO DE VEHÍCULOS PESADOS, POR SER UNA ZONA CON PROFUSA OCUPACIÓN DE POZOS PETROLEROS Y OTRAS INSTALACIONES, JUSTAMENTE A 20 METROS DEL FRENTE DE PREDIO HAY UNA BOMBA QUE SUMINISTRA PETRÓLEO.

2.-SE INGRESA A TRAVÉS DEL FRENTE SUR OESTE, DONDE HAY UNA HILERA DE POSTES DE CAÑA DE GUAYAQUIL O BAMBÚ, UNIDOS DE FORMA TRANSVERSAL CON PLANCHAS DE CARRIZO ENTRELAZADO, AL MEDIO HAY UN PORTÓN SUJETO A 2 COLUMNAS DE CONCRETO, FABRICADO CON BASTIDORES DE BAMBÚ Y ESTERAS. ESTA DELIMITACIÓN ESTÁ SEMI DERRUIDA, POR LO QUE ES FACTIBLE ATRAVESARLA.

3. SE ACCEDE A UNA EXPLANADA QUE ESTÁ AL MISMO NIVEL QUE EL INGRESO, LA CUAL SE ENCUENTRA DE 10 A 12 METROS SOBRE EL NIVEL DE LA PLAYA, CONFIGURACIÓN GEOGRÁFICA QUE ROMPE LA CONTINUIDAD DE LA PLAYA. LUEGO SE ASCIENDE A UN NIVEL MÁS ALTO CON RELIEVE LIGERAMENTE MÁS ACCIDENTADO, AMBAS SECCIONES DE TERRENO ESTÁN DELIMITADAS POR EL PEQUEÑO ACANTILADO, ESTÁN PARCIALMENTE CUBIERTAS CON VEGETACIÓN RASTRERA DE ESTA ZONA TROPICAL Y SE ENCUENTRAN TOTALMENTE DESOCUPADAS.

4. FINALMENTE SE LLEGA A UN TERCER NIVEL, COMO A 4,30 DE DIFERENCIA CON RESPECTO DEL PRIMERO, DONDE SE HA LEVANTADO DOS PEQUEÑAS CABAÑAS DE UN TOTAL DE 80 M², CUYO MATERIAL PREPONDERANTE ES EL BAMBÚ, 10 METROS MÁS HACIA EL NORTE, HAY OTRA CABAÑA, CERCADA CON POSTES DE BAMBÚ, Y ESTERAS DEL MISMO MATERIAL, AL QUE NO SE PUDO ACCEDER, LA CABAÑA SE ENCUENTRA AL MISMO NIVEL QUE LAS ANTERIORMENTE DESCRITAS, Y ADEMÁS TIENE UN NIVEL DE TERRAZA A MENOS 5 METROS DE DIFERENCIA, DESDE LA QUE SE PUEDE DESCENDER A LA PLAYA.

(…)”.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 510-2018/SBN-DGPE-SDDI



18. Que, de acuerdo a la inspección realizada, se determinó que existe rompimiento de continuidad geográfica de la playa³, por lo que el "predio 1" y "predio 2" son de dominio privado del Estado, correspondiendo continuar con la evaluación del pedido de venta de éstos en el marco del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento", conforme a lo solicitado por "los administrados".

19. Que, de la lectura de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", se advierten cuatro requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de éstas no se cumpla, para declarar infundada la venta directa solicitada: **a)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **b)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte del predio; **c)** posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.



20. Que, según lo indicado ficha técnica señalada en el décimo séptimo considerando de la presente resolución, el "predio 1" y "predio 2" se encuentra parcialmente delimitado con postes de caña de guayaquil o bambú, estando dicha delimitación semi derruida, por lo que es factible atravesarla, de lo que se colige que no existe un cerco que delimite al "predio 1" y "predio 2" en su totalidad por obra civil de carácter permanente, con el cual se restrinja el acceso de manera efectiva de terceros, en consecuencia no se cumple con el primer requisito. Asimismo, en dicha inspección se constató que se han levantado dos pequeñas cabañas de 80 m² y 10 m², cuyo material preponderante es el bambú, las cuales no ocupan la mayor parte de los predios, tampoco viene siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros. Cabe indicar que, dichas cabañas no se encuentran ubicadas en las áreas de libre disponibilidad del "predio 1" y "predio 2", por lo que no se cumple con el segundo requisito.



21. Que, al no haberse acreditado el cumplimiento de los dos primeros requisitos de la causal; carece de objeto evaluar el cumplimiento de los demás requisitos, es decir, pronunciarse sobre si la posesión sobre "el predio" se ejerce desde antes del 25 de noviembre del 2010 y que si el uso del mismo es compatible o no con la zonificación vigente; asimismo, resulta inoficioso pronunciarse por los documentos presentados que sustenta la causal, en la medida que en la inspección técnica realizada se ha determinado el incumplimiento de ésta.

22. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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.

³ De conformidad con el artículo 6° del Decreto Supremo N° 050-2006-EF que aprueba el Reglamento de la Ley N° 26856, que declara que las playas son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establece la zona de dominio restringido



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 091-2018/SBN-GG del 25 de julio de 2018, y los Informes Técnicos Legales N° 597-2018/SBN-DGPE-SDDI, N° 598-2018/SBN-DGPE-SDDI, N° 599-2018/SBN-DGPE-SDDI, N° 600-2018/SBN-DGPE-SDDI, N° 601-2018/SBN-DGPE-SDDI, N° 602-2018/SBN-DGPE-SDDI, N° 603-2018/SBN-DGPE-SDDI y N° 604-2018/SBN-DGPE-SDDI del 07 de agosto de 2018.

SE RESUELVE:



PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **RAFAEL NOBLECILLA GUERRERO, JOSÉ ÁLAMO VALDIVIEZO Y HARDY ELISEO ÁLAMO VALDIVIEZO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

MPPF/mmo-glla
P.O.I N° 8.0.1.4




ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES