



RESOLUCIÓN N° 517-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de agosto de 2017

VISTO:

El Expediente N° 741-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CLAUDIO FERNANDO MUÑOZ ARTEAGA**, representado por Cecilia Graciela Zagastizabal León, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 52 017,33 m², ubicado en el distrito de El Alto, provincia de Talara y departamento de Piura, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N° 11066780 y 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura, signada con Registro CUS N° 82528 y 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 “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 2 de septiembre de 2016 (S.I. N° 23696-2016), **CLAUDIO FERNANDO MUÑOZ ARTEAGA** (en adelante “el administrado”) solicitó la venta directa de “el predio”, en el marco de lo establecido en el literal c) del artículo 77° de “El Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento de identidad (fojas 2); **b)** certificado de búsqueda catastral emitido el 2 de agosto del 2016, emitido por Oficina Registral de Piura (fojas 3); **c)** memoria descriptiva, suscrita por el ingeniero Jorge Luis Yacila Siancas (fojas 7); **d)** plano de ubicación U-01 de julio de 2016 (fojas 9); plano de ubicación del 2003 (fojas 10); **e)** copia simple de la constancia de posesión del 10 de diciembre de 2003, emitida por la Municipalidad Distrital de Lobitos (fojas 13); **f)** copia

simple de la autorización para cerco de terreno del 9 de diciembre de 2003, emitido por la Municipalidad Distrital de Lobitos (fojas 14); **g)** copia simple de la constancia de posesión del 7 de diciembre de 2004, emitido por la Municipalidad Distrital de Lobitos (fojas 18); **h)** copia simple de la constancia de posesión del 13 de julio de 2007 (fojas 22); **i)** copia simple de las declaraciones jurada de impuesto predial PU y HR del 2007, 2006, 2005, 2004 (fojas 24); **j)** recibos de pago N° 008305, 007873, 5010 (25, 28 y 34); **k)** copia simple de la solicitud de renovación de constancia de posesión del 10 de diciembre de 2015 (fojas 38); **l)** copia simple del recibo de pago N° 0002638, 0002637, 0002636 (fojas 39); **m)** copia simple del acta de inspección ocular N° 14-12-2015-SG/MDL del 4 de diciembre de 2015 (fojas 42); **n)** constancia de posesión N° 018-2012-2015 (fojas 44); **n)** plano perimétrico P-01 (fojas 45); **o)** copia simple de constancia posesión del 29 de enero de 2016 (fojas 50); **p)** copia simple de la constancia de autorización de cerco perimétrico del 29 de enero de 2016 (fojas 51); y, **q)** recibo de ingreso N° 0003295 del 12 de febrero de 2016 (fojas 52).




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 las solicitudes, 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, 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 y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por "el administrado", a través del Informe de Brigada N° 112-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2017 (fojas 56) según el cual, se determinó respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 26 929, 76 m², que representa el **51.7%** se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN, en la Partida Registral N°



RESOLUCIÓN N° 517-2017/SBN-DGPE-SDDI

11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, revisado el Asiento D00016, se observa la inscripción de una medida cautelar de no innovar con anotación de demanda, a favor de Mario Ricardo Ganoza Vega, ordenada por el Primer Juez Especializado en lo Civil de Talara mediante Resolución N° 01 del 01 de agosto de 2013; ii) 25 087, 56 m², que representa el **48,2%** se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN, en la Partida Registral N° 11066780 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana; y, iii) no es posible establecer con certeza si se comprende área de playa o zona de dominio restringido, toda vez que mediante Carta N° G.1000-0912 del 30 de noviembre de 2016 la DICAPI informa que no cuenta con información sobre la Línea de Alta Marea para el área de mayor extensión que se superpone con "el predio". Cabe indicar que dicha información fue remitida en virtud de la consulta realiza por esta Subdirección mediante Oficio N° 2437-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 octubre de 2016, vinculado al procedimiento llevado en el Expediente N° 637-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por Javier Gonzalo Enrique Sifuentes Palacios.

10. 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.

11. Que, en relación al **51.8 %** del área respecto del cual recae la 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 Civil¹.

12. Que, en relación al **48,2%** de "el predio" respecto del cual no recae la medida cautelar, cabe indicar que, mediante Carta N° G.1000-0912 del 30 del 11 de 2016, la Dirección General de Capitanías (DICAPI), órgano competente para determinar la Línea de Alta Marea, de conformidad con el artículo 3° del Decreto Supremo N° 050-2006-EF², comunica que no cuenta con información sobre la Línea de Alta Marea para el área de mayor extensión que se superpone con "el predio".

13. Que, respecto del área señalada precedentemente, cabe indicar que la LAM resulta indispensable para que esta Subdirección determine, además de la ubicación

¹ **Artículo 687.- Prohibición de Innovar**

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 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.

² **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.

exacta de “el predio”, la norma aplicable del presente procedimiento de venta directa (normativa especial de playas³ o la normativa especial de la SBN⁴).

14. 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 respecto de “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.

15. 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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Resolución N° 073-2016/SBN-SG del 01 de agosto de 2016; y, el Informe Técnico Legal N° 643 y 644-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **CLAUDIO FERNANDO MUÑOZ ARTEAGA**, representado por Cecilia Graciela Zagastizabal León, 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°.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.1.8



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

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 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.

(...)

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.