



RESOLUCIÓN N° 537-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de agosto de 2017

VISTO:

El Expediente N° 580-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **PABLO ANDRÉS TABOADA ÁLVAREZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área 160,00 m², ubicado en el distrito de La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura, superpuesto sobre el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana, identificado con CUS N° 45908 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP; 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 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 escrito presentado el 18 de julio de 2016 (S.I. N° 18971-2016) **PABLO ANDRÉS TABOADA ÁLVAREZ** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal "d" del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 2); **b)** certificado de búsqueda catastral, emitido por la Zona Registral N° I – Sede Piura, el 4 de mayo de 2016 (foja 3); **c)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Arturo Engelberto Coronado Peralta (foja 5); **d)** plano de regularización de predio suscrito por el ingeniero civil Arturo



Engelberto Coronado Peralta (foja 7); y, **e**) actas de inspección judicial otorgadas por el Juzgado de Paz de la urbanización popular Talara Ricardo Panta Cruz, el 10 de abril del 2000, el 1 de febrero de 2004, el 12 de abril de 2010, el 21 de abril de 2015 y el 15 de marzo de 2016 (foja 12).

4. Que, el procedimiento administrativo de venta 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 por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (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 de un predio de titularidad del Estado, 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 las 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, el numeral 6.3) del mismo cuerpo normativo que señala que, 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 la solicitud.

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; en el mismo sentido, 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 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", "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la referida etapa de calificación, se emitió el Informe de Brigada N° 1497-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2016 (foja 18) mediante el cual se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por "el administrado", así como de la revisión de la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana, concluyéndose respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra dentro de un predio de mayor extensión inscrito en la referida partida registral N° 11023138, a favor del Estado (foja 20); signado con código CUS N° 45908; y, **ii)** de la base Gráfica de DICAPI con la que cuenta esta Superintendencia, no se registra información gráfica de la línea de alta marea (LAM) del ámbito donde se encuentra "el predio", por lo que no se puede determinar si el mismo se encuentra dentro de la zona de dominio restringido.



RESOLUCIÓN N° 537-2017/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, 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 dominio restringido que pudiera comprender, pues con ello se determinará la competencia de esta Superintendencia, la libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable al procedimiento.

11. 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.

12. Que, es necesario señalar que el Principio de Legalidad, consagrado en el numeral 1.1) del artículo IV del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado - T.U.O. de la Ley del Procedimiento Administrativo General – Ley N° 27444, establece que "las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que fueron conferidas"; es decir, las facultades con que se encuentran revestidos las entidades y órganos de la administración pública para la consecución de sus fines, están expresamente consignadas en la normativa jurídica que regula la actividad pública. En consecuencia, los titulares de las entidades públicas tienen la obligación de supeditar las facultades encomendadas conforme a los lineamientos establecidos en el ordenamiento jurídico.

13. Que, en ese orden de ideas, tal como lo dispone el artículo 3° del antes citado Reglamento de la Ley de Playas, la determinación de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, está a cargo de 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 regula 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 cincuenta (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea del mar.

14. Que, en virtud de la normativa glosada y el Informe de Brigada descrito en el noveno considerando de la presente resolución, esta Subdirección procedió a requerir información a la DICAPI, con Oficio N° 2948-2017/SBN-DGPE-SDDI, recibido el 9 de diciembre de 2016 (foja 28), respecto la delimitación de la línea de alta marea (LAM) relacionada con "el predio".



15. Que, ante el requerimiento efectuado a la DICAPI, descrito en el considerando precedente, mediante Oficio G. 1000-1042 presentado el 11 de enero de 2017 (S.I. N° 00988-2017) (foja 31), dicha Entidad nos informa, entre otros, que el área en consulta no cuenta con estudio ni resolución de aprobación de la línea de más alta marea (LAM); en tal sentido, no es posible determinar la ubicación exacta de “el predio” y por tanto que norma a aplicar (normativa especial de SBN o normativa especial de playas) al no contar con la línea de alta marea.

16. Que, asimismo, se procedió a solicitar a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante Memorando N° 3865-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de diciembre de 2016 (foja 27), nos informe respecto a los procesos judiciales recaídos sobre la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana, documento que fue atendido mediante Memorando N° 1621-2016/SBN-PP del 15 de diciembre de 2016 (foja 29) detallando el estado de los procesos judiciales recaídos sobre la partida registral en análisis, y asimismo, concluyendo que en los procesos judiciales advertidos no interviene en ninguna condición “el administrado”.

17. Que, en atención a lo expuesto en el décimo quinto considerando de la presente resolución; y en tanto se mantenga dicha contingencia sobre “el predio”, este no puede ser materia de disposición a través del presente procedimiento, debiendo declararse improcedente lo solicitado disponiéndose además el archivo definitivo del expediente administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

18. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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 Informe de Brigada N° 1113-2017/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 664-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **PABLO ANDRÉS TABOADA ÁLVAREZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Artículo 3°.- Poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia de la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.8



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