

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 556-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 08 de setiembre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 1080-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ GABRIEL OLIVA MORALES**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área 157 625,00 m², ubicado en el distrito de la Brea, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrita a favor del Estado en las partidas registrales N° 11008237 y N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura, signada con Registro CUS N° 88007 y 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 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 13 de agosto de 2014 (S.I. N° 17185-2014) **JOSÉ GABRIEL OLIVA MORALES** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia certificada del Certificado de Búsqueda Catastral, emitido por SUNARP, el 16 de febrero de 2013 (foja 4); **b)** copia certificada de memoria descriptiva, de enero de 2013 (foja 8); **c)** copia certificada de plano perimétrico y de ubicación, plano N° 1, de enero de 2013 (fojas 9); **d)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 10); **e)** acta de inspección

judicial de constatación de posesión de terreno, emitida por el Juzgado de Paz de Única Nominación de Talara, el 20 de marzo de 2012 (foja 11); **f)** acta de inspección judicial constatación, emitida por el Juzgado de Paz de Única Nominación de Talara, el 15 de noviembre de 2002 (foja 12); y, **g)** constancia de posesión, emitida a favor de "el administrado" por la Municipalidad Distrital de La Brea – Negritos, el 7 de septiembre de 2004 (foja 13).

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", la "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° 1091-2015/SBN-DGPE-SDDI del 3 de julio de 2015 (foja 22), el cual actualiza el Informe de Brigada N° 1634-2014/SBN-DGPE-SDDI del 1 de septiembre de 2014, mediante el cual se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por "el administrado", concluyéndose respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** que si bien de la documentación adjunta a su solicitud se ha consignado el área de 157 625,00 m², del desarrollo del cuadro de coordenadas de los mismos dio como resultado el área de 157 624,7431 m², el cual es materia del presente análisis; **ii)** 14,67% de "el predio" se encuentra dentro de propiedad inscrita a favor del Estado en la partida registral N°

RESOLUCIÓN N° 556-2017/SBN-DGPE-SDDI

11023128 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (foja 21); signado con código CUS N° 45908; **iii)** 85,33% de “el predio” se encuentra dentro de propiedad inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 00032061, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana que viene de la ficha 01254 (foja 20); y, **iv)** 20,73% de “el predio” aproximadamente, se encontraría en zona de dominio restringido, por lo que, a fin de tener certeza sobre la determinación de la línea de más alta marea se recomienda realizar la consulta a la Dirección General de Capitanías (DICAPI).

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 (normativa especial de playas¹ o la normativa especial de la SBN²).

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 Texto Único Ordenado de la 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

¹ Ley de Playas, Ley N° 26856 y su Reglamento, Decreto Supremo N° 050-2006-EF

² 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 indubitadamente 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.

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° 1976-2015/SBN-DGPE-SDDI, del 20 de octubre de 2015 (foja 33), respecto la delimitación de la línea de alta marea (LAM) relacionada con "el predio". Cabe indicar que la consulta efectuada fue puesta en conocimiento de "el administrado", mediante Oficio N° 2021-2015/SBN-DGPE-SDDI, 27 de octubre de 2015 (foja 36).

15. Que, ante el requerimiento efectuado a la DICAPI, mediante Oficio G. 1000-3182 del 27 de noviembre de 2015 (S.I. N° 28317-2015) (foja 37), dicha Entidad nos informa, entre otros, que el área en consulta no cuenta con información técnica y/o archivos digitales y estudio de determinación hasta los cincuenta (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea. Por tanto, no es posible determinar con exactitud el porcentaje de área de "el predio" que se encuentra en zona de dominio restringido; información que conforme se señaló en el décimo considerando de la presente resolución, resulta relevante para establecer si es aplicable al presente procedimiento la normativa especial de playas y/o la normativa de esta Superintendencia.

16. Que, con la información proporcionada por la DICAPI y a fin de dar atención a la solicitud de venta directa de "el administrado", se elaboró el Informe de Brigada N° 163-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2016 (foja 39), así como de la revisión de los antecedentes registrales, se determinó, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 14.67% (23,125.2456 m²) se encuentra dentro del área de mayor extensión "Ex Hacienda La Brea y Pariñas", inscrita en la partida registral N° 11023128; **ii)** de la base gráfica de SUNARP, se advierte un 85.33% (134,499.4974 m²) se superpone dentro del área inscrita en la ficha N° 012454, que continúa en la partida N° 00032061, la cual a su vez según el certificado de búsqueda catastral (fojas 4) aparentemente, se superpondría sobre la partida registral N° 11023128, advirtiéndose una duplicidad.

17. Que, en virtud del Informe de Brigada descrito en el considerando precedente, esta Subdirección procedió a requerir información a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Zona Registral N° I – Sede Piura (SUNARP), con Oficio N° 747-2016/SBN-DGPE-SDDI, del 29 de marzo de 2016 (foja 44), y Oficio N° 1672-2017/SBN-DGPE-SDDI, del 10 de julio de 2017 (foja 48), a efectos que, entre otros: **i)** informe el estado actual de la partida N° 00032061 (que viene de la ficha 12454), si la misma se encuentra vigente o si se encuentra cerrada; y, **ii)** nos informe si existe superposición entre las partidas N° 11023138 y N° 00032061 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana.

18. Que, ante la consulta formulada a la SUNARP, descrita en el considerando precedente, la SUNARP nos remite el Oficio N° 138-2016-ZRN°I-UREG del 24 de mayo de 2016 (S.I. N° 13681-2016) (foja 46), y el Oficio N° 180-2017-SCR-ZRN°I-UREG/SUNARP del 24 de julio de 2017 (S.I. N° 24529-2017) (foja 49).





RESOLUCIÓN N° 556-2017/SBN-DGPE-SDDI

19. Que, en virtud de los documentos remitidos por la SUNARP, descrito en el considerando precedente, y de la documentación técnica que obra en el expediente, se emite el Informe de Brigada N° 005-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto de 2017 (foja 53), concluyéndose respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** la totalidad de “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, en tanto que 134 499, 49 m² (85,33%) se superpone en el ámbito de mayor extensión denominado Club El Golf, inscrito a favor del Estado – SBN en la Partida N° 11008237 con CUS N° 88007, y el área restante de 23 125,25 m² (14,67 %) se superpone en ámbito de mayor extensión denominado Ex. Hacienda la Brea y Pariñas inscrito a favor del Estado – SBN en la Partida N° 11023138 (fojas 21), con CUS N° 45908; **ii)** no existe duplicidad entre las partidas N° 11023138 y N° 11008237 dado que esta última fue independizada, conforme consta en el asiento 39, fojas 84, tomo 108 de la Partida N° 11023138; **iii)** no se cuenta con información técnica y/o archivos digitales de estudio de determinación de la línea de más alta marea (LAM), razón por cual no se puede determinar en el ámbito donde se ubica “el predio” la franja de los 200 mts que corresponde a la Zona de dominio Restringido, y; **iv)** no cuenta con zonificación, por encontrarse fuera del área urbana de la ciudad Negritos, por ende no es posible determinar la compatibilidad con el uso de “el predio”.

20. Que, en atención a lo expuesto en el considerando precedente; y en tanto no se cuenta con información de la línea de más alta marea respecto de “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.

21. 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, Texto Único Ordenado la Ley N° 27444, 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° 1144-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de setiembre de 2017; el Informe Técnico Legal N° 0682-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de setiembre de 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 0683-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de setiembre de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **JOSÉ GABRIEL OLIVA MORALES**, 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



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