

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 784-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de noviembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 420-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ANA MARÍA REBAZA TORRES**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 419,57 m², ubicado en la zona de Vichayito Norte, al frente de la carretera Panamericana Norte Km. 1211+500, distrito de Los Órganos, provincia de Talara, departamento de Piura, superpuesto dentro del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana Zona Registral N° I-Sede Piura, signada con CUS N° 45907, 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 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 (en adelante "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 la SBN.



3. Que, mediante solicitud presentada el 14 de julio de 2015 (S.I N° 16220-2015), Ana María Rebaza Torres (en adelante "la administrada"), peticona la compraventa directa de "el predio", de conformidad con el inciso c) del artículo 77 del "el Reglamento". Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de "la administrada" (fojas 4); **b)** copia simple del plano perimétrico-ubicación de "el predio" suscrito por el arquitecto Carlos A. del Campo Vecco de fecha 28 de febrero de 2011 (fojas 5); **c)** copia simple del plano perimétrico-ubicación de "el predio" suscrito por el arquitecto Carlos A. del Campo Vecco de fecha setiembre de 2007 (fojas

6); **d)** copia simple de la memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el arquitecto Carlos A. del Campo Vecco (fojas 7); **e)** copia legalizada de la constancia negativa de catastro N° 012-2015-GIDU-MDLO expedida por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 08 de mayo de 2015 (fojas 9); **f)** copia legalizada de la constancia de inscripción de “el predio” N° 033-02-2012/MDLO/JRYF expedida por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 09 de febrero de 2012 (fojas 11); **g)** copia legalizada de la constancia de cumplimiento de obligación tributaria N° 31-2012-MDLO/JRYF expedida por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 22 de febrero de 2012 (fojas 12); **h)** copia legalizada de las declaraciones juradas del impuesto predial y arbitrios municipales correspondiente a los años 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 y 2014 expedidas por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (fojas 13); **i)** copia legalizada del convenio privado de cesión de derechos suscrito entre Miguel Mantilla Wildemann y “la administrada” de fecha 11 de mayo de 2005 (fojas 34); **j)** copia legalizada de la constancia N° 030-0302-P.PIU-S.TAL-G.P.L.O.-2005 expedida por la Gobernación Política del Distrito de Los Órganos el 05 de agosto de 2005 (fojas 36); y, **k)** copia legalizada de los recibos de pago de servicio de agua y electricidad expedidas por EPS GRAU S.A. y ENOSA correspondiente a los años 2010, 2011, 2012, 2013 y 2014 (fojas 37).



4. 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, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publica en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “la Directiva”). Cabe precisar, que el supuesto invocado por “la administrada”, es el literal c) del artículo 77° del citado “Reglamento”, que dice:

(...)
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.

(...).
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”

5. 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”.

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de “la Directiva”, 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 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 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



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 784-2016/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, el numeral 5.2) de “la Directiva” 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 artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo 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 nuestro “Reglamento”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, se procedió a calificar la información técnica presentada, mediante el Informe Bridada N° 1188-2015/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2015 (fojas 118), del cual se desprende lo siguiente:


“(…)

- 4.1 *El predio materia de solicitud con un área de 418.73 m², se encuentra de la siguiente manera:*
 - *Se superpone totalmente 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.*
- 4.2 *Se comparó gráficamente el plano presentado por el solicitante con el plano base de PerúPetro, se verificó que el predio materia de solicitud se superpone totalmente con el lote V (contrato de explotación petrolífera con la compañía operadora GMP S.A.) en la cuenca Talara.*
- 4.3 *Se comparó el plano presentado por el solicitante con el plano de INADE, se verificó que el predio materia de solicitud se superpone totalmente con el plano del proyecto hidroenergético Puyango – Tumbes.*

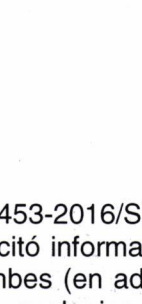
(…)”.

12. Que, en virtud del informe de brigada descrito en el considerando precedente, esta Subdirección solicitó información a PERÚPETRO S.A., mediante Oficio N° 234-2016/SBN-DGPE-SDDI del 03 de febrero de 2016 (fojas 170), sobre la existencia de pozos, así como tuberías u otras instalaciones que se ubiquen en la superficie de “el predio”; asimismo, mediante Oficio N° 237-2016/SBN-DGPE-SDDI del 03 de febrero de 2016 (fojas 171), esta Subdirección pone a conocimiento de “la administrada” la notificación del oficio señalado en el párrafo precedente; siendo que, mediante Oficio N° GGRL-EXPL-GFBD-035-2016 del 22 de febrero de 2016 (S.I. N° 04369-2016) (fojas 172), PERÚPETRO S.A. remite la información solicitada, señalando que sobre “el predio” materia de consulta, no existen pozos, líneas de producción o baterías, según mapa adjunto (fojas 173).

13. Que, mediante Oficio N° 453-2016/SBN-DGP-SDDI del 04 de marzo de 2016 (fojas 175) esta Subdirección solicitó información a la Dirección Ejecutiva del Proyecto Especial Binacional Puyango Tumbes (en adelante “el PEBPT”) sobre la existencia de alguna restricción para realizar cualquier acto de disposición sobre “el predio”, remitiéndonos de ser el caso, la disposición legal correspondiente; siendo que, mediante Oficio N° 242/2016-MINAGRI-PEBPT-DE/DDA del 15 de abril de 2016 (S.I. N° 09839-2016) (fojas 176), “el PEBPT” remite la información solicitada señalando en su informe N° 230-2016-MINAGRI-PEBPT-DDA-UADT del 07 de abril de 2016 (fojas 177) que “el predio” se encuentra fuera de las áreas de dominio de “el PEBPT”, no existiendo dominio territorial.



14. Que, mediante Oficio N° 1000-2016/SBN-DGPE-SDDI del 02 de mayo de 2016, en adelante “el Oficio” (fojas 178), esta Subdirección solicita a “la administrada” adjunte el certificado de zonificación y vías o el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios u otro documento emitido por la municipalidad competente, según lo dispuesto por el literal j) del numeral 6.2 de “la Directiva”; siendo que, mediante solicitud presentada el 23 de mayo de 2016 (S.I. N° 13438-2016) (fojas 179), recepcionada en la Unidad de Trámite Documentario-UTD de esta Superintendencia, “la administrada” adjunta la carta N° 144-05-2016-GIDU-MDLO/LAGT del 10 de mayo de 2016, mediante la cual la Municipalidad Distrital de Los Órganos informó que al no contar con Plan Urbano, no es posible emitir Certificado de Parámetros Urbanísticos (fojas 181).



15. Que, posteriormente, respecto del informe de brigada descrito en el décimo segundo considerando, este fue actualizado mediante informe de brigada N° 1635-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2016 (foja 184), el mismo que concluye respecto a “el predio” lo siguiente:


(...)

4.1 *Insertado el polígono de “el predio” que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se determinó que éste se encuentra superpuesto gráficamente de la siguiente manera:*

- *Totalmente (100%) dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del **Estado - Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN)**, en la Partida Registral N° **11009758** del Registro de Predios del Oficina Registral de Sullana, correspondiéndole el registro SINABIP N° 1304 del Libro Piura y CUS N° 45907. Cabe indicar, que en el asiento D 00016 de la referida partida registral, se inscribe la medida cautelar de no innovar con anotación de demanda, que implica a esta partida, asimismo, existen 4 títulos pendientes del año 2016 y revisado el aplicativo SINABIP, existen 128 procesos judiciales de los cuales 37 están concluidos.*

4.4 *Efectuado el análisis en la Base Gráfica de DICAPI que obra en el acervo digital de esta Superintendencia (\\srv-file\base_grafica\BASE_TEMATICA\DICAPI\LAM DICAPI\LAM REGION PIURA), se ubicó el Plano de la Lámina de la Línea de la Más alta Marea (LAM), y la línea paralela a los 50,00 mts, elaborado por la Dirección de Hidrografía y Navegación de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas, producto del Levantamiento Topográfico realizado en el mes de abril de 2007 de la Playa Vichayito -2, y que insertado “el polígono de “el predio”, éste se superpone totalmente en **Zona de dominio restringido**, en tanto se ubica a una distancia de 170,00 ml, desde la Línea de la más Alta marea (LAM), en concordancia con el art. 2 de la ley 26856 “Ley de Playas”.*

(...)



16. Que, de acuerdo al resultado de la evaluación técnica descrita en el considerando precedente, se advierte que el 100% de “el predio” se encuentra inmerso sobre el ámbito de mayor extensión inscrito en la partida N° 11009758 del Registro de Predios de Sullana a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales. De la revisión de dicha partida se advierte en el asiento D00016, la inscripción de una **Medida Cautelar de NO INNOVAR con Anotación de Demanda**, en mérito a la Resolución N° 1 del 6 de agosto de 2013 emitida por el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Talara, recaída en el Expediente N° 05104-2010-14-3102-JR-CI-01 seguido por Mario Ricardo Ganoza Vega contra la SBN sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio; que resuelve conceder dicha medida a favor de Mario Ricardo Ganoza Vega sobre la señalada partida y sobre la partida N° 11045339 del citado Registro de Predios.



RESOLUCIÓN N° 784-2016/SBN-DGPE-SDDI

17. Que, como es de conocimiento, 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. Por consiguiente, se busca que la situación de hecho o de derecho existente no cambie, y más bien permanezca en el tiempo, en tanto se dilucida el proceso principal.

18. Que, por su parte el Principio de Legitimidad contenido en el artículo 2013° del Código Civil, señala que el contenido de los asientos registrales se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme; en concordancia con ello, el artículo VII del Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, prescribe que los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en dicho Reglamento o se declare judicialmente su invalidez; en ese sentido el penúltimo párrafo del artículo 32° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos señala que, en el caso de resoluciones judiciales, el registrador se sujetara a lo dispuesto por el artículo 2011° del Código Civil, el cual prescribe que, de ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que precise.

19. Que, de la lectura del artículo 2012° del Código Civil, concordado con el Principio de Publicidad Material (artículo I del TUO del Reglamento de los Registros Públicos), se desprende que la publicidad registral se ha concebido como aquella que fortalece la seguridad del tráfico jurídico, asegura frente a todos, la titularidad de los derechos y protege al adquirente, al permitir que se conozca la titularidad, los gravámenes, limitaciones o restricciones, de aquellos. Es decir, el fin de la publicidad es la seguridad jurídica que proporciona los medios de defensa eficaz de los derechos de los contratantes, al mismo tiempo que crea las condiciones necesarias para el conocimiento de la situación de las relaciones jurídicas. La publicidad otorga certeza al contenido del registro de modo que sus asientos gozan de la presunción de exactitud.

20. Que, consecuentemente la medida cautelar de no innovar que recae sobre las partidas N° 11009758 y N° 11045339, tiene como objeto conservar la situación jurídica que las mismas ostentaban al momento de la admisión de la demanda, lo cual ha quedado registrado en el asiento correspondiente.

21. Que, por tanto el asiento que contiene la medida cautelar de no innovar se presume cierto y produce todos sus efectos jurídicos, por lo que no se puede disponer de “el predio”.



22. Que, en atención a lo expuesto y en tanto se mantenga dicha contingencia sobre “el predio”, éste no puede ser materia de disposición, por tanto corresponde declarar improcedente lo solicitado y disponer el archivo de este procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

23. Que, adicionalmente a lo expuesto, se debe tomar en cuenta que “el predio”, se superpone totalmente en **Zona de Dominio Restringido** por ubicarse a una distancia de 170.00 ml., desde la línea de la más Alta marea (LAM), la cual se encuentra definida en el artículo 4° del Reglamento de la Ley de Playas aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, 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 artículo 18° del Reglamento de la Ley de Playas¹.

24. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la venta directa de “el predio”, carece de sentido lo solicitado mediante “el Oficio”, así como la revisión de la documentación presentada por “la administrada”, ambos documentos señalados en el décimo cuarto considerando de la presente Resolución.

25. 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.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, 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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe Técnico Legal N° 914-2016-SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ANA MARIA REBAZA TORRES**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Artículo 3°: 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.

Regístrese, y comuníquese.-

P.O.I N° 5.2.1.8



ABOG. Carlos Reategul Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

1 Artículo 18° Causales de desafectación y adjudicación

La adjudicación en propiedad o el otorgamiento de otros derechos que impliquen la ocupación y uso exclusivo de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido, previa desafectación de los mismos, sólo procederá cuando la adjudicación del terreno sea solicitada para alguno de los siguientes fines:

a) La ejecución de proyectos para fines turísticos y recreacionales, así como para el desarrollo de proyectos de habilitación urbana de carácter residencial, recreacional con vivienda tipo club o vivienda temporal o vacacional de playa.

b) La ejecución de obras de infraestructura pública o privada llevadas a cabo por particulares que permitan brindar servicios vinculados con el uso de la zona de playa protegida o con las actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias del litoral.

Cuando la adjudicación, previa desafectación, sea solicitada por un particular se deberá contar con el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital del lugar con respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, según corresponda, respecto de las vías de acceso a la playa que, en su oportunidad, deberán ejecutarse de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 4 de la Ley y las disposiciones del presente Reglamento.