




RESOLUCIÓN N° 950-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de octubre de 2018


VISTO:

El Expediente N° 059-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ECOACUICOLA SAC**, representada por Gerente General, **GUILLERMO ALEJANDRO LEON ARAMBULO**, el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 275 380,62 m², inscrito en las partidas registrales N°11141653 y N° 11190228 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura Zona Registral N° I Sede Piura con CUS N° 90229 y 116076, ubicados colindante al Océano Pacífico y a la Quebrada llamada la Cuna, en el distrito y provincia de Paita, departamento de Piura; 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 03 de noviembre de 2017 (S.I N° 38510-2017), **ECOACUICOLA S.A.C** representada por su Gerente General, **GUILLERMO ALEJANDRO LEON ARAMBULO** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" en virtud del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Guillermo Alejandro Leon Arámbulo (fojas 4); **2)** copia certificada de vigencia de poder emitida el 25 de octubre de 2017, suscrita por Carlos Shiraishi Orta, abogado certificador de la Zona Registral N°01 Sede Piura (fojas 5 y 6); **3)** copia certificada de inscripción de constitución de la empresa ECO_ECUICOLA SAC, suscrita por Carlos Shiraishi Orta, abogado certificador de la Zona Registral N°01 Sede Piura (fojas 7 y 8); **4)** plano de ubicación- entorno suscrito por el ingeniero civil Hugo

Mercado Rodríguez (fojas 9); **5)** memoria descriptiva predio "A" suscrita por el ingeniero civil Hugo Mercado Rodríguez (fojas 10 y 11); **6)** plano perimétrico emitido en julio del 2017 suscrito por el ingeniero civil Hugo Mercado Rodríguez (fojas 12); **7)** memoria descriptiva del predio "A" suscrita el ingeniero civil Hugo Mercado Rodríguez (fojas 13 y 14); **8)** plano perimétrico emitido en julio del 2017 suscrito por el ingeniero civil Hugo Mercado Rodríguez (fojas 15); **9)** certificado de habilidad emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú del 31 de marzo de 2018 (fojas 16); **10)** copia certificada de búsqueda catastral emitido el 24 de julio de 2017 por la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I Sede Piura (fojas 17 y 18); **11)** copia certificada de plano perimétrico (fojas 19); **12)** copia literal de la partida N° 11141653 de la Oficina Registral de la Zona Registral N° 1 – Sede Piura (fojas 20 y 21); **13)** copia certificada de posesión suscrita por la Dirección Regional Agraria Piura el 16 de marzo de 2001 (fojas 22); **14)** copia certificada de testimonio de transferencia de derechos posesorios del 21 de julio de 2017 (fojas 23 al 27); **15)** copia certificada de oficio N° 109-2017/MPP/GDUyR/SLAU-Ing.RNC emitido por la Municipalidad Provincial de Paita el 07 de agosto de 2017 (fojas 28); **16)** copia certificada del oficio N° 000807-2017/DDC PIU/MC emitido por el Ministerio de Cultura el 18 de agosto de 2017 (fojas 29 al 35); y, **17)** Un CD (fojas 36).

4. Que, con escrito presentado el 11 de enero del 2018 (S.I N° 00965-2018), "el administrado" consigna como representante legal al abogado Manuel Balcázar Vásquez y solicita cita ante esta Subdirección (fojas 37). En atención a solicitado, esta Subdirección emitió el Oficio N° 129-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2018 (fojas 38).

5. Que, con escrito presentado el 06 de marzo del 2018 (S.I N° 07288-2018), "el administrado" aclara que el predio se encuentra inscrito en la partida registral 11141653 y se ubica al sur del balneario de Cangrejos, para lo cual adjunta copia informativa de la referida partida (fojas 54 al 55), copia de la constancia de posesión N° 025-2017-GRP-420010420640-D emitida el 4 de agosto de 2017 por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Piura (foja 56) y la copia simple del Oficio N° 147-2017-GRP-420010-42064-Demitido el 2 de agosto de 2017 por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Piura (foja 57).

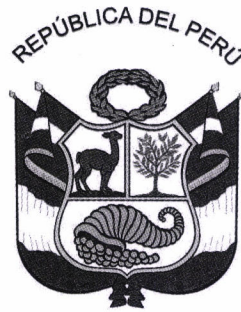
6. Que, el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG" reconoce la garantía a una decisión motivada y fundada en derecho, esta garantía implica que la autoridad administrativa consigne en sus resoluciones los hechos y las normas jurídicas que han determinado el sentido de su decisión. Así también, el cuarto numeral del artículo 3° y el artículo 6° del "TUO de la LPAG", señalaron que la motivación constituye un requisito de validez de los actos administrativos. La motivación debe ser expresa, indicando la relación concreta y directa entre los hechos probados y las normas jurídicas.

7. 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, de manera excepcional, objeto de 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 "Directiva N° 006-2014/SBN").

8. 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".

9. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" 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





RESOLUCIÓN N° 950-2018/SBN-DGPE-SDDI

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 complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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; en concordancia con ello, 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.

11. 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 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.

12. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud y de la documentación presentada por “el administrado”, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 117-2018/SBN-DGPE-SDDI del 06 de febrero del 2018 (fojas 39), el informe Preliminar 198-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de marzo de 2018 (fojas 59), el Informe Preliminar N° 598-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de junio de 2018 (fojas 66) y el Informe Preliminar N° 805-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto de 2018 (fojas 83), en los cuales se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** 234 849,79 m² (85,28% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11141653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, con CUS N° 90229; **ii)** 40 530,83 m² (14,72 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11190228 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura con CUS 116076; **iii)** no cuenta con zonificación al no encontrarse dentro del plano de zonificación del plan director de Paita aprobado por la Ordenanza Municipal N° 020-2010-MPP, según consta en el Oficio N° 109-2017/MPP/GDUyR/SLAU-ing.RNC información proporcionada por la Municipalidad Provincial de Paita (fojas 28); **iv)** se encuentra fuera de dominio restringido al existir rompimiento de la continuidad sobre la Zona de Dominio Restringido de acuerdo a los Artículos 6° y 7° del D.S. 050-2006-EF – “Reglamento de la Ley N° 26856 – Ley de Playas”, según lo visualizado en las imágenes satelitales proporcionadas por Google Earth de junio de 2016; **v)** del Certificado del 16 de marzo de 2001 emitido por la Dirección Regional Agraria Piura del Ministerio de Agricultura (fojas 22) y del testimonio de transferencia de derechos posesorios del 21 de julio de 2017, ubica a “el predio” al norte



del Centro Poblado de Yacila, sin embargo de la evaluación técnica ubica a “el predio” al sur del Centro Poblado Yacila; y, **vi)** conforme se determinó de las fichas técnicas N° 652-2014/SBN-DGPE-SDAPE y N° 785-2017/SBNDGPE-SDAPE del 17 de setiembre de 2014 y 18 de setiembre de 2017, respectivamente; “el predio” se encontraba desocupado, lo cual se corrobora con las imágenes de Google de fechas 3 de mayo de 2011, 28 de diciembre de 2012 y 23 diciembre de 2015 y la imagen proporcionada por la Comisión Nacional de Investigación y Desarrollo Aeroespacial –CONIDA del 2 de febrero de 2018.

13. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede, “el predio” se encuentra fuera del dominio restringido de lo que se colige que se encuentra en la zona de dominio privado del Estado, siendo de aplicación “la Ley”, “el Reglamento” y la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

14. Que, en ese marco legal, “el administrado” peticiona la venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, según la cual se advierten 4 requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio”; 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.

15. Que, asimismo el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de “la Directiva N°006-2014/SBN” regula que para la aludida causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta la siguientes condiciones: **i)** obras civiles de carácter permanente; **ii)** el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, **iii)** está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

16. Que, en virtud de las inspecciones citadas en el décimo segundo considerando de la presente resolución, ha quedado determinado en campo que no se cumple con los requisitos establecidos para proceder a una venta directa por las causales de posesión establecidas en el artículo 77° de “el Reglamento”; las cuales han sido detalladas en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, en la medida que “el predio” se encuentra desocupado y no cuenta con edificación alguna; tal como consta en la Ficha Técnica N° 652-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de setiembre de 2014 (fojas 86) y la Ficha Técnica N° 785-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de setiembre de 2017 elaborados por la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal en el procedimiento de Primera de Dominio; información que también fue recogida en el Oficio N° 7395-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de setiembre de 2017 (foja 81) y en el octavo párrafo de la parte considerativa de la Resolución N° 656-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de octubre de 2017, que aprueba la primera inscripción de un área de 187 807,61 m² que comprende 40 530, 83 m (14,72% de “el predio”) (foja 27), por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado disponiéndose además el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

17. Que, es conveniente indicar que toda vez que se ha determinado la improcedencia de lo solicitado, se prescinde de lo solicitado en el Oficio N° 695-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2018 (foja 60), no correspondiendo pronunciarse sobre el cumplimiento de los requisitos formales del requerimiento; ni sobre la documentación que presentó “el administrado” a través de la S.I. N° 13882-2018, 24695-2018 y 28096-2018, con los cuales pretende acreditar su posesión sobre “el predio”.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 950-2018/SBN-DGPE-SDDI

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, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.° 006-2014/SBN; el Informe Técnico Legal N° 1115-2018/SBN-DGPE-SDDI, el Informe Técnico Legal N° 1116-2018/SBN-DGPE-SDDI y el Informe de Brigada N.° 1328-2018/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2018.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ECOACUICOLA SAC**, representada por su Gerente General, **GUILLERMO ALEJANDRO LEON ARAMBULO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N.° 8.0.1.



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

