

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0450-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de mayo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 030-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ALICIA ANGÉLICA MOSQUEIRA VALDIVIA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 541,83 m², ubicada en el distrito de Máncora, provincia de Talara, departamento de Piura, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. 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 escrito presentado el 03 de diciembre del 2021 (S.I. N° 31299-2021) **ALICIA ANGÉLICA MOSQUEIRA VALDIVIA** (en adelante “la administrada”), solicita la venta de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 02 y 06). Para tal efecto adjunta la siguiente documentación: **1)** copia de su Documento Nacional de Identidad (fojas 01 y 03); **2)** copia del acta de inspección ocular judicial sobre constatación de presencia física en lote de terreno emitida por el juez de paz de única nominación de Máncora (foja 04); **3)** copia de contrato privado de cesión de posesión celebrado entre María Concepción Zapata Zapata y “la administrada” (fojas 05 y 08); **4)** plano de ubicación y localización (U-01) sin autorización de profesional técnico (foja 07); y, **5)** memoria descriptiva singada por ingeniero civil Juan Manuel Chamaya Silva (fojas 10 a 11).

4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

5. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/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 diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. Que el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

7. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado” emitiéndose el Informe Preliminar N° 0014-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de enero del 2022 (fojas 11 a 16), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Reconstituido el polígono según coordenadas UTM en Datum PSAD 56 y WGS 84, consignadas en la documentación técnica presentada, se verifica que las áreas gráficas resultantes son de 541,83 m² y 541,82 m², respectivamente, existiendo una discrepancia de 0.01 m², lo cual se encuentra dentro de la tolerancia permitida.
- ii) 519,22 m² (95,83% de “el predio”) se encuentran inmersos en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11054317 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 59257.
- iii) 22,61 m² (4,17% de “el predio”) se encuentran inmersos en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11054316 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 59256.
- iv) Considerando que “el predio” es ribereño al mar, se realizó la consulta al portal Geocatastrato, identificándose la Línea de Alta Marea aprobada por DICAPI en el ámbito de interés mediante Resolución Directoral N° 574-2010-DCG, a partir de la cual se advirtió que “el predio” no recae sobre Zona de Dominio Restringido
- v) De la visualización del Plano de Diagnóstico N° 2592-2014/SBN-DGPE-SDS del CUS N° 59257 (vinculado a la Ficha Técnica N° 1086-2014/SBN-DGPE-SDS) se advirtió que “el predio” se encontraría en el ámbito de los “Humedales de Máncora”; al respecto, se realizaron las consultas al visor de la Autoridad Nacional del Agua – ANA y las Bases Temáticas de esta Superintendencia; no advirtiéndose información sobre la delimitación precisa de la faja marginal de dicho humedal.
- vi) Recae en el ámbito de dos (02) procesos judiciales cuya materia legal es reivindicación judicial, cuyo estado es no concluido: a) Expediente Judicial N° 263-2012, seguido por la SBN contra Roger Cruz Pérez; y, b) Expediente Judicial N° 166-2016, seguido por la SBN contra Paolo Renato Lama Álvarez.
- vii) De la visualización de las imágenes satelitales Google Earth, en el periodo del 2009 al 2021, en la imagen del 22 de setiembre del 2009 se advierte que “el predio” se encontraría desocupado, sin embargo, a partir de la imagen satelital de fecha 08 de noviembre del 2021, se observa una edificación la cual incrementa hasta el último registro de fecha 01 de octubre del 2021, en el que se advierte que “el predio” se encuentra ocupado por una construcción de material noble, ubicado en zona de expresión urbana de Máncora. Asimismo, de lo visualizado en el aplicativo Google Street View de fecha mayo del 2013, se advierte que “el predio” viene siendo usado como hospedaje.

10. Que, estando a lo advertido en el ítem v) del considerando precedente, mediante Oficios N° 00243-2022/SBN-DGPE-SDDI y N° 00244-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero del 2022 (fojas 17 a 28), reiterados con Oficios N° 00915-2022/SBN-DGPE-SDDI y N° 00916-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo del 2022 (fojas 31 a 35); esta Subdirección solicitó información a la Dirección de Calidad y Evaluación de Recursos Hídricos del ANA, y a la Dirección de Gestión de las Áreas Naturales Protegidas del SERNANP, respectivamente; sobre la posible existencia de bienes de dominio público y/o faja marginal que puedan afectar a “el predio”, así como la existencia de alguna restricción o limitación para la disposición y uso del mismo.

11. Que, en atención a ello, mediante Oficios N° 144-2022-SERNANP-DDE y N° 0789-2022-SERNANP-DGANP presentado el 30 de marzo y 11 de abril del 2022, respectivamente (S.I. N° 09277-2022 y S.I. N° 10168-2022); SERNANP nos informó que “el predio” no se superpone con Área Natural Protegida (ANP), Zona de Amortiguamiento (ZA) o Área de Conservación Regional (ACR); sin embargo, indicó que el ámbito de los Humedales de Máncora pueda ser un área promovida por el Gobierno Regional de Piura (fojas 36 a 40). Al respecto, estando a la consulta realizada por esta Subdirección mediante Oficio N° 1285-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril del 2022 sobre este último punto (fojas 41 a 51), mediante Oficio N° 81-2022/GRP-450000 presentado el 29 de abril del 2022 (S.I. N° 11677-2022), el GORE de Piura precisó que “el predio” no se superpone con terrenos de los Humedales de Máncora, de acuerdo a la información de la Zonificación Ecológica Económica, encontrándose como parte del casco urbano del Centro Poblado Máncora (foja 52).

12. Que, por su parte, mediante Oficio N° 0122-2022-ANA-AAA.JZ-ALA.CH presentado el 05 de mayo del 2022 (S.I. N° 12050-2022), la Administración Local del Agua Chira del ANA, remite el Informe Técnico N° 023-2022-ANA-AAA.JZ-ALA.CH-AT/JHCN del 03 de mayo del 2022, del que concluye, entre otros, que si bien “el predio” se encuentra fuera el área actual del Humedal de Máncora, de la inspección ocular realizada en “el predio” el 25 de abril del 2022, se advirtió que este colinda con calle que forma parte del cauce, así como todas las viviendas colindantes en su recorrido hasta el humedal, deduciéndose que se ha modificado el espacio natural en el que discurre las aguas que llegan hasta el humedal por viviendas y vías; en tal sentido, al tratarse de una zona urbana, son denominados causas artificiales, motivo por el cual “el predio” se encuentra inmerso en bien de dominio público hidráulico y limita su disposición para su uso (fojas 53 a 58).

13. Que, de lo expuesto en el considerando precedente, se colige que si bien “el predio” se encuentra inmerso en propiedad inscrita favor del Estado; de lo informado por el ANA este **tiene la condición de bien de dominio público hidráulico** al formar parte de los causes artificiales que llegan hasta el Humedal de Máncora; con carácter de inalienable e imprescriptible, razón por la que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el numeral 2 del artículo 5° y artículo 7° de la Ley N° 29338 - Ley de Recursos Hídricos¹, concordado con el artículo 73² de la Constitución Política del Perú y el literal 2 del numeral 3.3³ del artículo 3° de “el Reglamento”.

14. Que, estando a lo desarrollado en los párrafos precedentes, deberá declararse improcedente la solicitud de “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

1 Artículo 5.- El agua comprendida en la Ley

El agua cuya regulación es materia de la presente Ley comprende lo siguiente:

2. la que discurre por cauces artificiales

Artículo 7.- Bienes de dominio público hidráulico

Constituyen bienes de dominio público hidráulico, sujetos a las disposiciones de la presente Ley, el agua enunciada en el artículo 5 y los bienes naturales asociados a esta señalados en el numeral 1 del artículo 6. Toda intervención de los particulares que afecte o altere las características de estos bienes debe ser previamente autorizada por la Autoridad Administrativa del Agua, con excepción del uso primario del agua y las referentes a la navegación.

2 Artículo 73.-

Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

3 a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos, los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados a al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal. o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE; y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

15. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0385-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de mayo del 2022; y, los Informes Técnico Legales N° 0507-2022/SBN-DGPE-SDDI y N° 0508-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de mayo del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ALICIA ANGÉLICA MOSQUEIRA VALDIVIA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, de acuerdo a lo descrito en el décimo séptimo considerando de la presente resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

CUARTO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario