



RESOLUCIÓN N° 068-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de enero de 2019

VISTO:

El Expediente N° 453 -2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LUCRECIA ÁLVAREZ PAIVA Y JESÚS MARTÍN QUEREVALU PAZOS**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 3,000.000 m², ubicada en el distrito de La Brea-Negritos, Provincia de Talara, departamento de Piura, la cual forma parte del predio inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I-Sede Piura, identificado con CUS 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, (en adelante "la Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, 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, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), es el Organismo Público Ejecutor, 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 17 de mayo de 2018 (S.I. N° 18037-2018), Lucrecia Álvarez Paiva y Jesús Martín Querevalu Pazos (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa de "el predio" al amparo de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** Certificado de búsqueda catastral expedido el 11 de enero de 2018 por la oficina registral de Piura (fojas 2); **b)** copia legalizada de plano perimétrico de coordenadas UTM PSAD 56 expedido el 24 de enero de 2018 (fojas 4); **c)** copia legalizada de memoria descriptiva (fojas 5); **d)** plano de ubicación de diciembre de 2017 (fojas 17); **e)** acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, de 23 de enero de 2017 emitidas por el Juez de Paz Única Nominación de la Urbanización Popular Talara, Ricardo Panta Cruz (fojas 8); y **f)** acta de inspección judicial de 15 de julio de 2004 emitidas por el Juez de Paz Única Nominación de la Urbanización Popular Talara, Ricardo Panta Cruz (fojas 9).





4. 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”).

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, 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.

7. Que, 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 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 “el Reglamento”, la “Directiva N° 006 2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 661-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de julio de 2018 (fojas 10), según el cual se determinó respecto de “el predio”, lo siguiente: i) se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la Partida Registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, CUS N° 45908 (foja 10); ii) las actas de inspección judicial del 23 de enero de 2017 (foja 8) y de 15 de julio de 2004 (fojas 9) emitidas por el Juez de Paz Única Nominación de la Urbanización Popular Talara, Ricardo Panta Cruz, no cuentan con datos técnicos que permiten determinar que corresponda a “el predio”; iii) aproximadamente 4 151.50 m² (que representa el 83.03% de “el predio”) se encontraría en zona de dominio restringido, sin embargo no se cuenta con la línea de lata marea expedida por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas –DICAPI.

10. Que, de conformidad con lo expuesto, se puede concluir respecto de “el predio” que se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; asimismo se “encontraría” parcialmente dentro zona de dominio restringido. 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 libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable al procedimiento (normativa especial de playas o la normativa especial de la SBN).

11. Que, esta subdirección con oficio N° 1555-2018/SBN-DGPE-SDDI, del 16 de julio de 2018 (fojas 15), solicitó a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas (DICAPI) la delimitación de la línea de alta marea (LAM) relacionada con “el predio”.





RESOLUCIÓN N° 068-2019/SBN-DGPE-SDDI

12. Que, en ese orden de ideas, mediante Oficio G. 1000-1253 presentado el 30 de julio de 2018 (S.I. N° 28032-2018) (fojas 17) la DICAPI nos informa, entre otros, que el área en consulta se encuentra a una distancia aproximada de 250 metros del perfil costero, fuera de la jurisdicción de la autoridad marítima nacional.

13. Que, en virtud de la información descrita en el considerando que antecede se emitió el informe preliminar N° 2203-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2018 (Fojas 23) según la cual se concluyó que el predio se encuentra en ámbito donde no se aplica la ley de playas.

14. Que, en tal sentido, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2743-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 26), en el que se solicitó a "los administrados" lo siguiente: i) presente nuevos medios probatorios con los cuales acredite formalmente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área, con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; toda vez que el acta de inspección judicial correspondientes al 15 de julio del 2004 (fojas 9), no describen datos técnicos exactos de "el predio", que permitan determinar su ubicación exacta, por lo que no resulta posible determinar su correspondencia con éste; y el acta de inspección judicial correspondientes al 23 de enero del 2017 (fojas 8) no acredita el ejercicio de la posesión superior a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, al haber sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; otorgándoles un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia, dos (2) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane la observación advertida, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente

15. Que, "el Oficio" fue notificado el 15 de octubre de 2018 (fojas 32), en la dirección indicada por "los administrados" en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución a Angelita Pazos Paiva, quien se identificó con D.N.I. N°03858183; quien señaló ser prima de Lucrecia Álvarez Paiva razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con el artículo 21.4 del T.U.O. de la Ley N° 27444. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para subsanar dichas observaciones advertidas en "el oficio", venció el 7 de noviembre de 2018, es decir dentro del plazo legal

16. Que, mediante escrito presentado el 5 de noviembre de 2018 (S.I. N° 39960-2018), "los administrados", adjuntan la documentación siguiente: **a)** 9 fotos (fojas 33 y 34); **b)** 3 declaraciones juradas de 26 de octubre de 2018 (fojas 35,36 y 37); **c)** acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, emitida por el Juez de Paz Única Nominación de la Urbanización Popular Talara, Ricardo Panta Cruz el 11 de agosto de 2015 (fojas 38); **d)** acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, emitida por el Juez de Paz Única Nominación de la Urbanización Popular Talara, Ricardo Panta Cruz el 8 de junio de 2010 (fojas 39); y **e)** acta de inspección judicial emitida por el Juez de Paz Única Nominación de la Urbanización Popular Talara, Ricardo Panta Cruz el 15 de julio de 2004 (fojas 40).



17. Que, en virtud de la normativa descrita en el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de "la Directiva N° 006-2014/SBN", corresponde que esta Subdirección determine si "la administrada" ha cumplido con subsanar la observación descrita en "el Oficio", conforme se detallará a continuación:

17.1. Respecto a presentar documentación que acredite que se viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010:

- Las declaraciones juradas del 26 de octubre de 2018 (fojas 35,36 y 37) y las 9 fotos (fojas 33 Y 34) adjuntadas por "los administrados" no son documentos idóneos para la calificación del procedimiento de aprobación de venta directa en la medida que son documentos privados.
- Las actas de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, del 11 de agosto de 2015 (fojas 38), 8 de junio de 2010 (fojas 39) y 15 de julio de 2004(fojas 40), no describen datos técnicos exactos, que permitan determinar su correspondencia con "el predio".

18. Que, en tal sentido "los administrados" no cumplieron con subsanar la observación advertida en "el Oficio", razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el "oficio"; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes.

19. 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 por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 070-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 091-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **LUCRECIA ÁLVAREZ PAIVA Y JESÚS MARTIN QUEREVALU PAZOS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N. 20.1.1.2



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