



RESOLUCIÓN N° 249-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de marzo de 2019

VISTO:

El expediente N° 1107-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ ADOLFO ARIAS ARAMBURÚ** y **MARÍA ARSENIA ULFE RUETA DE ARIAS**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 8 000,85 m² ubicado en el Lote s/n, lado izquierdo de la carretera Costanera, distrito de Lobitos, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado en las partidas registrales Nros. 11066780 y 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura, CUS Nros. 82528 y 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 (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, 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), 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 27 de noviembre de 2018 (S.I. N° 43250-2018), José Adolfo Arias Aramburú y María Arsenia Ulfe Rueta De Arias (en adelante “los administrados”), peticionan la venta directa de “el predio”, en virtud del literal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjuntan la documentación siguiente: **1)** copias simples de sus documentos nacional de identidad (fojas 3); **2)** copia simple de la constancia de posesión N° 017-05-2017-GM-MDL emitida por la Gerencia Municipal de la Municipalidad Distrital de Lobitos el 1 de junio de 2017 (fojas 5); **3)** copia simple del certificado de posesión emitido por la Dirección de Infraestructura y Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Lobitos el 8 de julio de 2016 (fojas 6); **4)** copias simples de las constancias de posesión emitidas por la Jefatura de Obras de la Municipalidad Distrital de Lobitos el 8 de diciembre de 2004, 10 de diciembre de 2003 y 9 de octubre de 2007 (fojas 7); **5)** copias simples de los planos perimétricos de enero de 2016 y mayo de 2017 (fojas 10); **6)** copia simple de la memoria descriptiva (fojas 11); **7)**



copia simple del plano de ubicación de mayo de 2017 (fojas 13); **8)** copia simple del acta de inspección judicial de constatación de posesión de un terreno en forma pública, continua y pacífica emitida por el Juez de Paz Única Nominación de la Urbanización Popular Talara, Ricardo Panta Cruz el 24 de diciembre de 2016 (fojas 16); **9)** copias simples de las actas de inspección judicial de constatación de posesión de un terreno emitidas por el Juez de Paz Única Nominación de la Urbanización Popular Talara, Ricardo Panta Cruz el 20 de marzo de 2010 (fojas 18); **10)** copia simple de la autorización de cerco perimétrico emitido por la Dirección de Infraestructura y Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Lobitos (fojas 22); **11)** copias simples de los recibos de ingreso N° 003050, 005992, 005610 y 005611 emitidos por la Municipalidad Distrital de Lobitos (fojas 23); y, **12)** Las copias simples de la declaraciones juradas (PU y HR) correspondiente a los años 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018 emitidas por la Municipalidad Distrital de Lobitos (fojas 29).

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 "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. 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 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 complementa 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.

8. 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.

9. 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.





RESOLUCIÓN N° 249-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica de "el predio", emitiéndose el Informe Preliminar N° 0036-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2019 (fojas 60), en el que se concluye, entre otros respecto, de "el predio" lo siguiente: **i)** 529,26 m² (representa el 6,62 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11066780 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 82528 (fojas 67); la que a su vez se encuentra totalmente en zona de playa; **ii)** 7 471,60 m² (representa el 93,38 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina de Sullana, con CUS N° 45907 (fojas 64), sobre la cual recae una medida cautelar de no innovar inscrita en el Asiento D00016 de la referida partida (fojas 65); precisando además que la referida área se superpone en relación a la zona de playa protegida en 130,94 m² (representa el 1,64 % de "el predio") con zona de playa; y, 7 340,66 m² (representa el 91,75 % de "el predio") con zona de dominio restringido, información que ha sido obtenida de acuerdo a la línea de alta marea (LAM) aprobada mediante la Resolución Directoral N° 037-2016-MGP-DGCG, emitida por la Dirección General de Capitanía y Guardacostas (DICAPI) el 26 de enero de 2016 (fojas 68); y, **iii)** se encuentra en el ámbito del Lote X con contrato de explotación por la empresa Corporación Nacional de Petróleo de China – CNPC, y además por la servidumbre de paso del ducto operado por la empresa SAVIA Perú S.A.

11. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente se puede determinar lo siguiente: **i)** el área de 529,26 m² (representa el 6,62 % de "el predio"), se encuentra en zona de playa, bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 1° de la Ley N° 26856 – Ley de Playas, concordante con el artículo 3° del Reglamento de la Ley de Playas aprobado mediante D.S. N° 050-2006-EF¹; y, **ii)** el área de 130,94 m² (representa el 1,64 % de "el predio") que se encuentra en zona de playa protegida y el área de 7 340,66 m² (representa el 91,75 % de "el predio") que se encuentra en zona de dominio restringido, se superponen con una medida cautelar de no innovar inscrita en el Asiento D00016 de la partida registral N° 11009758 la cual tiene como finalidad se mantenga la situación de hecho o de derecho invocada al momento de la admisión de la demanda, en tanto se discute sobre el particular en el expediente principal, motivo por el cual, esta Superintendencia no puede realizar ningún acto de disposición respecto a esta área de "el predio", mientras se encuentre vigente dicha medida cautelar, de conformidad con lo expuesto en el artículo 687° del Código Procesal Civil²; razones por las cuales corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa promovida por "los administrados", debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

¹ Artículo 1° - de la Ley N° 26856 – Ley de Playas.-

Las playas del litoral de la República son bienes de uso público, inalienable e imprescriptible, y comprenden el área donde la costa presenta una topografía plana y con un declive suave hacia el mar, más una franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea.

² Artículo 687.- Prohibición de Innovar

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 a ser o sea invocada en la demanda y, se encuentra en relación a las personas y bienes comprendidos en el proceso. Esta medida es excepcional por lo que se concederá sólo cuando no resulte de aplicación otra prevista en la ley.



12. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a 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, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 283-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo de 2019; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 0294 y 0295 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **JOSÉ ADOLFO ARIAS ARAMBURÚ** y **MARÍA ARSENIA ULFE RUETA DE ARIAS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo quinto considerando de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 20.1.1.8



Maria Rosa Quintanilla Larico
Arq. **MARÍA ROSA QUINTANILLA LARICO**
Subdirectora (e) del Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES