

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 544-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 01 de setiembre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 164-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MANUEL MARÍA SPIERS VARGAS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 12 500,00 m², ubicado en el sector Punta Balcones, distrito de La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura, signado con Registro 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, 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 25 de febrero del 2016 (S.I. N° 04353-2016), Manuel María Spiers Vargas (en adelante “el administrado”), peticona la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta – entre otros – los documentos siguientes: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **2)** certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° I - Sede Piura el 13 de enero del 2016 (fojas 4); **3)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” suscrita por el ingeniero civil Arturo Engelberto Coronado Peralta en diciembre del 2015 (fojas 7); **4)** plano perimétrico y de ubicación correspondiente a “el predio” suscrita por el ingeniero



civil Arturo Engelberto Coronado Peralta en diciembre del 2015 (fojas 8); y, **5)** actas de inspección judicial de constatación del 2 de marzo del 2000, 15 de julio del 2004, 8 de junio del 2010 y 1 de enero del 2015 emitidas por el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular Talara y anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana (fojas 9).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el 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 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 la 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 Estatal de dominio privado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/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 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

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 si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de **libre disponibilidad**; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con nuestro “Reglamento”, “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe de Brigada N° 1486-2017/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre del 2016 (fojas 14), entre otros, se determinó respecto de “el predio” que: **i)** se superpone totalmente dentro de un 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 asignado con CUS N° 45908; **ii)** se superpone aproximadamente en 82,00 % con el sitio Arqueológico “Conchal Punta Balcones”; y, **iii)** referencialmente se encontraría totalmente dentro de la zona de dominio restringido; no obstante no se cuenta con Línea de Alta Marea-LAM aprobada.



RESOLUCIÓN N° 544-2017/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, al respecto, a fin de determinar con exactitud el porcentaje de “el predio” que se superpone con la aludida Zona Arqueológica denominada “Conchal Punta Balcones”, información que resulta relevante para determinar la libre disponibilidad de aquél, esta Subdirección mediante Oficio N° 422-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero del 2017 (fojas 18) y Oficio N° 568-2017/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo del 2017 (fojas 22), se solicitó a la Dirección de Patrimonio Arqueológico Inmueble del Ministerio de Cultura nos informe si “el predio” se superpone con el referido sitio arqueológico y sobre la existencia de restricciones para actos de disposición.

12. Que, mediante Constancia de Búsqueda de Antecedentes Catastrales N° 0136-2017/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC, presentado el 20 de marzo del 2017 (S.I. N° 08291-2017) (fojas 26) y el Oficio N° 000291-2017/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC, presentado el 31 marzo del 2017 (S.I N° 10006-2017) (fojas 28), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura nos traslada información sobre el área del sitio arqueológico Punta Balcones, conforme al siguiente detalle:

(...)

Insertado la poligonal graficado según coordenadas UTM Datum WGS84 – Zona 17S; del plano adjunto N° 442-2017/SBN-DGPE-SDDI, ubicado en el distrito de La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura, se realizó la superposición con la base grafica que dispone esta Dirección a la fecha; habiéndose registrado, la superposición parcial con el Monumento Arqueológico Prehispánico “Punta Balcones” con un área de 9 849,00 m².

(...)

13. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo considerando de la presente resolución, esta Subdirección consulto a la Dirección General de Capitanía y Guardacostas – DICAPI, sobre si “el predio” cuenta con línea de alta marea -LAM a través del Oficio N° 426-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero del 2017 (fojas 19), y Oficio N° 566-2017/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo del 2017 (fojas 23), obteniendo como respuesta de la DICAPI, el escrito G.1000-0880 del 6 de abril del 2017 (S.I. N° 10865-2017) (fojas 29), el cual señala que el área en consulta **no cuenta con estudio ni con resolución de determinación de línea de más alta marea y el límite de la franja ribereña**. Por tanto, no resulta factible establecer la ubicación de la zona de dominio restringido y en consecuencia tampoco es posible determinar la ubicación exacta de “el predio”.

14. Que, es preciso señalar que las consultas efectuadas por esta Subdirección tanto a la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura y la Dirección General de Capitanía y Guardacostas, fueron comunicadas a “el administrado” a través de los Oficios N° 427-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero del 2017 (fojas 21) y 592-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo del 2017 (fojas 25).

15. Que, en virtud de la Constancia de Búsqueda de Antecedentes Catastrales y la respuesta de la Dirección General de Capitanía y Guardacostas se procedió a elaborar el Informe de Brigada N° 466-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril del 2017 (fojas 31), según el cual concluyó respecto de “el predio” lo siguiente: **i) 9 849,00 m² que representa el 78,79 % se superpone con el sitio Arqueológico “Punta Balcones”; y, ii) no cuenta con**



estudio ni con resolución directoral de determinación de línea de más alta marea y límite de la franja ribereña.

16. Que, al respecto el primer párrafo del artículo 21° de la Constitución Política del Perú de 1993, establece que “Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado”.

17. Que, asimismo, la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, Ley N° 28296, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 22 de julio de 2004, establece en el segundo párrafo del artículo 5° de la citada Ley, que “los bienes arqueológicos descubiertos o conocidos que a la promulgación de la referida Ley “no son de propiedad privada, mantienen la condición de bienes públicos. Son bienes intangibles e imprescriptibles”; en el mismo sentido, el numeral 6.1) de su artículo 6° dispone que “todo bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico es de propiedad del Estado, así como sus partes integrantes y/o accesorias y sus componentes descubiertos o por descubrir, independientemente de que se encuentre ubicado en predio de propiedad pública o privada. Dicho bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible, siendo administrado únicamente por el Estado”.

18. Que, en el caso concreto, según el décimo quinto considerando de la presente resolución, se concluye que “el predio” se superpone parcialmente dentro del ámbito del **Sitio Arqueológico Punta Balcones con un área de 9 849,00 m² que representa el 78,79 % del área total solicitada**, por lo que constituye bien de dominio público de carácter inalienable, intangible e imprescriptible, que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

19. Que, con relación al área de 2 651,00 m² que representa el 21,21 % de “el predio”, según la evaluación descrita en el décimo quinto considerando, no cuenta con Línea de Alta Marea (LAM), aprobada por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas (DICAPI), órgano competente para aprobarla, de conformidad con el artículo 3° del Decreto Supremo N° 050-2006-EF¹; la que resulta necesaria a fin de determinar su ubicación exacta y no presunta de “el predio”, respecto de la zona de dominio restringido que pudiera comprender; pues con ello se determinaría la libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable al procedimiento de venta directa (normativa especial de playas² o la normativa especial de la SBN³), debiendo declararse improcedente la solicitud de venta presentada por “el administrado” y disponer su archivo una vez que quede consentida la presente resolución.

¹ **Artículo 3.- Área de playa**

Las playas del litoral de la República, de conformidad con el artículo 1 de la Ley, son bienes de dominio público, 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. El ingreso y uso de las playas es libre, salvo en los casos expresamente señalados en la Ley. La determinación de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, estará a cargo de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas.

² Ley de Playas, Ley N° 26856 y su Reglamento, Decreto Supremo N° 050-2006-EF.

³ **Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA: Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales**

Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos: (...)

d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre del 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compra venta regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

(...)

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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 544-2017/SBN-DGPE-SDDI

20. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, una vez consentida 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 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, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el informe de brigada N° 1120 -2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto del 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 0667-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto del 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **MANUEL MARÍA SPIERS VARGAS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.1.8



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