



## **RESOLUCIÓN N° 631-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 05 de octubre de 2017

### **VISTO:**

El expediente N° 034-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CLAUDIA ESTELA PEÑA SERRANO**, representada por Jaime Domingo Hip Bermuy, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área 620,00 m<sup>2</sup>, ubicado a la altura del km. 12.5 – km 12.6 antigua carretera Panamericana Norte, distrito de Máncora, provincia de Talara, departamento de Piura; en adelante "el predio"; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de nomar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 Sub Dirección 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 9 de enero de 2017 (S.I. N° 00738-2017), Claudia Estela Peña Serrano, representada por Jaime Domingo Hip Bermuy (en adelante "la administrada"), peticona la venta directa de "el predio" en virtud del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple del certificado de vigencia de otorgamiento de poder expedido por la Oficina Registral de Piura de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, el 27 de diciembre de 2016 (fojas 2); **2)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, el 5 de noviembre de 2013 (fojas 4); **3)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero agrónomo Misael Machado Morales, el 16 de agosto de 2013 (fojas 7); **4)** plano de localización y ubicación suscrito por el ingeniero agrónomo Misael Machado Morales, en agosto del 2013 (fojas 8); **5)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero agrónomo Misael Machado Morales, en agosto de 2013 (fojas 9); **6)** copia certificada de la partida



regstral N° 04021846 emitida por la Oficina Registral de Sullana de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, el 11 de noviembre de 2013 (fojas 10); **7)** acta de inspección ocular judicial emitida por el Juez de Paz de Única Nominación de Máncora, el 15 junio de 2005 (fojas 17); **8)** copia simple de declaración jurada de impuesto predial del año 2012 (fojas 18); **9)** copias certificadas de recibos de pago por concepto de impuesto predial Nros 81091 y 81092, canceladas ante la Municipalidad Distrital de Máncora, el 15 de febrero de 2012 (fojas 21); **10)** copia certificada de la Partida Registral N° 11108402, emitida por la Oficina Registral de Piura de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, el 30 de marzo del 2012 (fojas 24); **11)** copia simple de constancia N° 002-2016-MA emitida por la Capitanía de Puerto de Talara, el 31 de mayo de 2016 (fojas 25); y, **12)** estudio de determinación de la Línea de más alta marea suscrita por el ingeniero civil Martin Augusto Maguiña Maguiña, en enero de 2016 (fojas 26).

4. Que, el procedimiento administrativo de venta 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 compra venta directa.** Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (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 de dominio privado del Estado, 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 las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) 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, 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 nuestro "Reglamento", la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la calificación esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 160-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero de 2017 (fojas 80) evaluó la documentación técnica citada en el tercer considerando de la presente resolución concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: i) se superpone con un área de mayor



## **RESOLUCIÓN N° 631-2017/SBN-DGPE-SDDI**

extensión, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11066785 del Registro de Predios de Sullana (fojas 84); ii) se advierte más de una duplicidad registral, de la revisión de la aludida partida registral N° 11066785; y, iii) no es posible determinar si "el predio" se encuentra dentro de la zona de dominio restringido, toda vez que no se cuenta con la Línea de más Alta Marea (LAM), emitida 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-EF<sup>1</sup>.

11. Que, por su parte esta Subdirección mediante Oficio N° 1391-2017/SBN-DGPE-SDDI del 2 de junio de 2017 (fojas 91), esta Subdirección requirió información a la Dirección General de Capitanía y Guardacostas- DICAPI, solicitando la remisión de los documentos técnicos y digitales de las delimitaciones de la LAM relacionada con "el predio" que haya sido efectuada y/o aprobada. Cabe indicar que la consulta efectuada fue puesta en conocimiento de "la administrada", mediante Oficio N° 1406-2017/SBN-DGPE-SDDI, recibido el 8 de junio de 2017 (fojas 92).

12. Que, ante el requerimiento efectuado a la DICAPI, descrito en el considerando precedente, mediante Oficio G. 1000-1799 presentado el 28 de junio de 2017 (S.I. N° 20946-2017) (fojas 93), dicha entidad nos informa, entre otros, que el área en consulta no cuenta con estudio de determinación de LAM. En tal sentido, no resulta posible determinar qué parte de "el predio", se encuentra en área de playa, ni qué parte de éste se encuentra en zona de dominio restringido.

13. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde a esta Subdirección determinar si "el predio" puede ser objeto de venta directa.

14. Que, en atención a lo expuesto, la solicitud de venta directa deviene en improcedente por las razones siguientes: i) si bien "el predio" es de titularidad del Estado, sobre dicha área, también recae otro derecho de propiedad inscrito a favor de terceros (fojas 95 a 132), es decir existe duplicidad registral<sup>2</sup> (artículo 56° del Reglamento General de los Registros Públicos); y, ii) no se cuenta con la LAM, aprobada por la DICAPI, la que resulta necesaria a fin de determinar la 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 (normativa especial de playas o la normativa especial de la SBN); por lo que se debe

**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 Artículo 56.- Definición**

Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.



disponer el archivo de la solicitud de venta directa, una vez quede consentida la presente resolución.

15. 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, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 1269-2017/SBN-DGPE-SDDI del 5 de octubre de 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 0765-2017/SBN-DGPE-SDDI del 5 de octubre de 2017.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CLAUDIA ESTELA PEÑA SERRANO**, 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 expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N° 52.1.8



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