

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 763-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de noviembre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 729-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **CLAUDIO FERNANDO MUÑOZ ARTEAGA**, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2,02 ha (22 001,22 m²), ubicada en el distrito de Lobitos, provincia de Talara, departamento de Piura, el cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 11009758 del Registro de Predios del Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I, con CUS N° 45907 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 normar 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 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 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 solicitud presentada el 2 de setiembre de 2016 (S.I. N° 23697-2016), Claudio Fernando Muñoz Arteaga (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio" por causal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia de su Documentos Nacional de Identidad (foja 2); **2)** Certificado de Búsqueda Catastral emitido el 6 de agosto de 2016 por la Zona Registral N° I (fojas 3 al 5); **3)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el Ingeniero Civil, Jorge Luis Yacila Siancas (fojas 6 y 7); **4)** plano perimétrico de "el predio" de enero de 2016 suscrito por Jorge Luis Yacila Siancas (foja 8); **5)** plano de ubicación de "el predio" de julio de 2016 suscrito por el Ingeniero Civil, Jorge Luis Yacila Siancas (foja 9); **6)** copia certificada del plano de "el predio" suscrito por el Ingeniero Civil, Jorge Luis Yacila Siancas (foja 10); **7)** copia certificada de la memoria descriptiva de "el

predio" suscrita por el Ingeniero Civil, Jorge Luis Yacila Siancas (foja 11); **8)** copia certificada de la constancia de posesión emitida el 10 de diciembre de 2003 por la Jefatura de Obras de la Municipalidad Distrital de Lobitos (foja 12); **9)** copia certificada de la autorización para cerco de terreno del 9 de diciembre de 2003 (foja 13); **10)** copia certificada del plano de "el predio" de diciembre de 2004 suscrito por el Ingeniero Civil, Jorge Luis Yacila Siancas (foja 14); **11)** copia certificada de la memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el Ingeniero Civil, Jorge Luis Yacila Siancas (foja 15); **12)** copia certificada de la constancia de posesión emitida el 7 de diciembre de 2004 por la Jefatura de Obras de la Municipalidad Distrital de Lobitos (foja 16); **13)** copia certificada del plano de "el predio" de julio de 2007 suscrito por el Ingeniero Civil, Jorge Luis Yacila Siancas (fojas 17 y 18); **14)** copia certificada de la memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el Ingeniero Civil, Jorge Luis Yacila Siancas (foja 19); **15)** copia certificada de la constancia de posesión emitida el 13 de julio de 2007 por la Jefatura de Obras e Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Lobitos; **16)** copia certificada de la declaración jurada de autoavaluo de 2004 (foja 21 y 22); **17)** copia certificada del recibo s/n del 26 de febrero de 2004 (foja 23); **18)** copia certificada de la declaración jurada de autoavaluo del año 2005 (foja 24 y 25); **19)** copia certificada del recibo s/n del 24 de febrero de 2005 (foja 26); **20)** copia certificada de la declaración jurada de autoavaluo del año 2006 (foja 27 y 28); **21)** copia certificada del recibo s/n del 20 de febrero de 2006 (foja 29); **22)** copia certificada de la declaración jurada de autoavaluo del año 2007 (foja 30 y 31); **23)** copia certificada del recibo s/n del 27 de febrero de 2007 (foja 32); **24)** copia certificada de la constancia de posesión N° 024-05-2015 emitida el 8 de mayo de 2015 por el Gerente de Asesoría Jurídica de la Municipalidad Distrital de Lobitos, Luis Núñez Espinoza (foja 33); **25)** copia certificada del plano perimétrico de "el predio" de mayo de 2016 suscrito por el ingeniero civil Javier Nole Chira (foja 34 y 35); **26)** copia certificada de la memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el Ingeniero Civil Javier Nole Chira (foja 36); **27)** copia certificada de la solicitud de constancia de posesión e inspección ocular del 26 de enero de 2015 presentada ante la Municipalidad Distrital de Lobitos (foja 37); **28)** copia certificada de la declaración jurada de autoavaluo del 2015 (foja 38-39); **29)** copia certificada de la liquidación de ingreso N° 1974-2015-GRYRT/MDL del 15 de julio de 2015 (foja 40); **30)** copia certificada del recibo de ingreso del 15 de julio de 2015 (foja 41); **31)** copia certificada de la liquidación de ingreso N° 1973-2015-GRYRT/MDL del 15 de julio de 2015 (foja 42); **32)** copia certificada del Recibo de ingreso del 15 de julio de 2015 (foja 43); **33)** copia certificada del plano perimétrico de enero de 2016 suscrito por el ingeniero civil Javier Nole Chira (foja 44 y 45); **34)** copia certificada de la memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Javier Nole Chira (foja 46); **35)** copia certificada de la solicitud de constancia de posesión e inspección ocular del 7 de enero de 2016 presentada ante la Municipalidad Distrital de Lobitos (foja 47); **36)** copia certificada del certificado de posesión emitido por el Director de Infraestructura y Desarrollo Urbano, Ing. Heriggoy Torres Laban el 19 de enero de 2016 (foja 48); y, **37)** copia certificada de la autorización de cerco perimétrico suscrito el Director de Infraestructura y Desarrollo Urbano, Ing. Heriggoy Torres Laban el 29 de enero de 2016 (foja 49).

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".



RESOLUCIÓN N° 763-2017/SBN-DGPE-SDDI

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.º 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32º 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 el Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1425-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre de 2016 (fojas 53) así como de la revisión de la partida registral N° 11045339 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, determinando, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: i) se encuentra inscrito en la partida registral N° 11009758 de la Zona Registral N° I – Sede Piura, lo cual fue corroborado por el Certificado de Búsqueda Catastral del 6 de agosto de 2016 (fojas 3 y 4); ii) revisado el asiento D00016 de la citada partida, se observa la inscripción de una medida cautelar de no innovar con anotación de demanda, en favor de Mario Ricardo Ganoza Vega, ordenada por la Jueza del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Talara mediante Resolución N° 1 del 6 de agosto de 2013 (fojas 61); y, iii) no se cuenta con información gráfica de la Línea de Alta Marea – LAM; sin embargo se advierte que la red vial departamental (P1 -100) Emp. PE-1N (DV.Talara) - Dv. Negritos - Talara - Lobitos - Dv. El Alto – El Ñuro –Emp. PE-1N (Pte. Ñuro), que se ubica a continuación de "el predio" y a una distancia mayor a 250 metros, por lo que "el predio" se encontraría fuera de la zona de dominio restringido.

11. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, corresponde a esta Subdirección determinar si "el predio" puede ser objeto de compraventa directa.

12. Que, en relación a la indicada medida cautelar, debemos precisar que ésta 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 de "el predio", mientras se encuentre vigente dicha medida cautelar, de conformidad con lo expuesto en el artículo 687° del Código Procesal Civil¹.

13. Que, a fin de corroborar lo señalado en el informe de Brigada descrito en el décimo considerando de la presente resolución, esta Subdirección solicitó mediante Oficio N° 3081-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2016 (foja 62), solicitó a la Dirección General de Capitanía y Guardacosta – DICAPI que remita los documentos técnicos y digitales sobre las delimitaciones de la LAM relacionada con "el predio". En atención a ello mediante Oficio G. 1000-0012 presentado el 16 de enero de 2017 (S.I. N° 02064-2017) (foja 63), la DICAPI nos informa, entre otros, que el área en consulta no cuenta con el estudio ni resolución de aprobación de más alta marea (LAM).

14. Que, mientras se encuentre vigente la medida cautelar relacionada con "el predio", este no podrá ser materia de disposición a través del presente procedimiento, razón por la cual, debe declararse improcedente la solicitud de venta presentada por "el administrado" y disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

15. Que, corresponde a esta Subdirección, poner en conocimiento el estado de "el predio" 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 el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN - "Procedimiento para la aprobación de la Venta Directa de predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad", aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe Técnico Legal N° 941-2017/SBN-DGPE-SDDI y el informe de Brigada N° 1559-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CLAUDIO FERNANDO MUÑOZ ARTEAGA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-

POI/521



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

¹ 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.