

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0082-2020/SBN-DGPE

San Isidro, 26 de octubre de 2020

VISTO:

El expediente N° 183-2017/SBN-SDDI, que contiene el recurso de apelación interpuesto por la señora Úrsula Llanos Zuleta (en adelante “la administrada”), contra lo dispuesto en la Resolución N° 0477-2020/SBN-DGPE-SDDI del 01 de septiembre de 2020, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “la SDDI”), que declaró improcedente la solicitud de venta directa de tres (03) predios de: 1 383 991,52 m² (138,3992 ha), 12 502 264,66 m² (1 250,2265 ha) y 812 273,23 m² (81,2273 ha), denominados: Área 1, Área 2 y Área 3, respectivamente, ubicados en el distrito Lobitos, provincia de Talara y Departamento de Piura, que suman un área total de 14 698 529,35 m², (en adelante “los predios”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento² y 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

¹ Aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

² Aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

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, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “la DGPE”), resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41° del “ROF de la SBN”.

Antecedentes del procedimiento

4. Que, mediante solicitud de 8 de marzo de 2017 (S.I. 07045-2017), el señor Robert James McDonald Zapff reformuló su pedido de venta directa por causal b) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, gestionado anteriormente con el Expediente N° 1251-2014/SBNSDDI, comprendiendo las áreas de: área 1 de 138.3991 has, área 2 de 1,250.2265 has, y área 3 de 81.2273 has; que forman parte del Proyecto de Inversión declarado de interés regional, denominado “Desarrollo ecoturístico modelo Cabo Los Amarillos – Lobitos – Talara Piura”(en adelante “el Proyecto”), para lo cual adjunta: 1) copia del documento nacional de identidad, 2) memoria descriptiva visado por Ing. Civil Eduardo Cirilo Vásquez Párraga, 3) plano de diagnóstico de áreas visado por Ing. Civil Eduardo Cirilo Vásquez Párraga, 4) copia de la Resolución directoral N° 037-2016-MGP/DGCG, 5) copia de Acuerdo de Consejo Regional N° 997-2014/GRP-CR del 26 de febrero de 2014, 5) copia certificada de la partida registral N° 11009758, 6) copia certificada de la partida N° P5167648 del Registro de predios de Piura, y 7) plano de perimétrico y de ubicación visado por visado por Ing. Civil Eduardo Cirilo Vásquez Párraga (folios 1-34).

5. Que, mediante escrito del 30 de marzo de 2017 (S.I. N° 07045-2017), el señor Robert James McDonald Zapff manifestó que, “los predios” solicitados en venta no guardan relación con la medida cautelar de no innovar seguido en el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Talara (folio 35).

6. Que, con base en ello, se elaboró el Informe de Brigada N° 434-2017/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2017 (folio 36), que concluyó: *1.- “Los predios” solicitados por el señor Robert James McDonald Zapff, corresponden a tres extensiones que denomina áreas 1, 2 y 3; ubicadas a la altura del km 1,110 de la Carretera Panamericana Norte, en el distrito de Lobitos, provincia de Talara, departamento de Piura, existiendo una diferencia entre las áreas gráficas y las consignadas en la solicitud (...); 2.- De existir continuidad geográfica según lo referido en la Ley de Playas, los predios se superponen con la franja de 50,00 m², paralela a la línea de alta marea denominada zona de playa en 240 872.54 m² (17.40% del área 1); parcialmente con los CUS Nros. 33978, (6.04%) y 82528 (11.36%) respectivamente y con la zona de dominio restringido en una extensión de 1 143 118,979 (82.60% del total del área 1), parcialmente con los CUS 82528 (2.93%) 83978 (0.43%), 56401 (0.72%) y 45907 (78.52%), respectivamente. (...); 7.- (...) no es posible verificar si “los predios” objeto de solicitud son parte del proyecto “Desarrollo Ecoturístico Modelo Cabo Los Amarillos – Lobitos-Talara Piura”, declarado de interés regional por acuerdo de concejo regional n° 997-2014/GRP-CR, dado que el área del proyecto discrepa con el área materia de pedido y no cuenta con datos técnicos, coordenadas de georreferenciación, plan perimétrico y ubicación que permita establecer si corresponde al citado proyecto.*

7. Que, con Oficio N° 1224-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de mayo de 2017, “la SDDI” solicitó al Gobierno Regional de Piura, informe sobre la competencia para declarar un

proyecto de interés regional y que se encuentre expresamente regulado en el Reglamento de Organización y Funciones – ROF, el dispositivo legal que le otorgue competencia, para lo cual se le otorgó el plazo de siete días hábiles, de conformidad con lo señalado en el numeral 3 del artículo 132° de la Ley N° 27444 (ahora numeral 3 del artículo 143° del TUO de la Ley N° 27444).

8. Que, mediante solicitud presentada el 21 de julio de 2017 (S.I. N° 03969-2017), el señor Robert James McDonald Zapff, manifestó que entre las áreas solicitadas en venta y las áreas afectadas por una medida cautelar de no innovar y anotación de demanda sobre un proceso de prescripción adquisitiva de dominio seguido por Mario Ricardo Ganoza Vega, no existe relación física alguna, para lo cual adjuntan un diagrama de ubicación (folios 50-52).

9. Que, mediante Oficio N° 6076-2017/MTC/20.15 presentado el 1 de septiembre de 2017 (S.I. N° 29709-2017), la Unidad Gerencial de Derecho de vía, PROVÍAS NACIONAL, atendió el pedido requerido con el Oficio N° 1220-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de mayo de 2017 (folio 48); e informó que el Gobierno Regional de Piura es el encargado de la Ruta Departamental PI-100, para el efecto ha elaborado el PIP a nivel de factibilidad denominado Mejoramiento de la Carretera EMP. PE-1N (DV. TALARA) TALARA-LOBITOS-DV EL ALTO-CABO BLANCO-EL ÑURO-EMP. PE-1N, signado con Código SNIP 261606, y es la autoridad competente para la gestión de la infraestructura de la red vial departamental o regional de acuerdo al Reglamento Nacional de Gestión Infraestructura Vial, D.S. N° 034-2008-MTC, para lo cual adjunta el Informe N° 078-2017-MTC/21.UGE/ASP (folios 53-54).

10. Que, mediante el Informe Preliminar N° 337-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2017 (folio 55-56), se determinó que “el administrado” no presentó la documentación técnica respecto de las áreas de “el Proyecto”, declarado de interés regional mediante el Acuerdo de Consejo Regional N° 997-2014/GRP-CR; así, de la búsqueda en el sistema integrado documentario -SID, se advierte la solicitud de ingreso N° 27692-2014, en la que los aportes del señor Robert Mc Donald no corresponden con “los predios” solicitados en venta. Asimismo, el Informe Preliminar N° 944-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de septiembre de 2018 (folios 57-63), determinó entre otros: “(...) que “el administrado” al tener conocimiento de la existencia de vías, excluyó de su pedido de venta, dos franjas de aproximadamente 6 ml y 10 ml de ancho, respectivamente, que según la documentación técnica se trataría de las vías clasificadas como Ruta PI-100 y PE -1N, integrantes de la Red Vial Departamental y Nacional, respectivamente.2.- Sobre la afectación de la Red Vial – Ruta PI-100 tenemos que³: **1)** Respecto a “el predio 1” se superpone el área de 48 135,36 m² de los cuales: a) 37 946,85 m² (2,74 %) superpuesta con derecho de vía, b) 10 188,51 m² (0.74%) recae en propiedad restringida; y, c) 1 335 856,16 m² se encuentra fuera de vías; **2)** Respecto a “el predio 2” se superpone el área de 48 219,64 m² de los cuales: a) 37 750,01 m² (0.30%) se encuentra afectado con derecho de vía; b) 10 469,63 m² (0,08%) recae en propiedad restringida; y, c) 12 454 045,02 m² (99.61%) se encuentra fuera de vías; **3)** “el predio 3” se encuentra fuera de vías (...).”

11. Que, mediante Oficio N° 052-2017-ANA-DCPRH presentado el 22 de mayo de 2017 (S.I. N° 15708-2017), la Autoridad Autónoma del Agua, adjuntó el Informe Técnico N° 034-2017-ANA-DCPRH-ERH-SUP/MWPC, sobre la solicitud de información requerida con el Oficio N° 1165-2017/SBN-DGPE-SDDI (folio 64); concluyendo que, dentro predios

³ La información señalada obra en el Expediente N° 200-2017/SBNSDDI, el cual tiene vinculación con el presente expediente.

inscritos en las partidas 11066778, 11066780, 11045366 y 11009758, se ubican cauces de quebradas aún no inventariadas, sin embargo, no es limitante para ser considerados como bienes de dominio público hidráulico. Asimismo, para disponer de dichos predios se deberá respetar la ubicación de las quebradas, así como considerar que en épocas de avenidas extraordinarias podría activarse, generando deslizamientos en las zonas más bajas.

12. Que, mediante Oficio N°1148-2018-ANA-GG/DSNIRH presentado el 28 de diciembre de 2018 (S.I. N° 46319-2018), la Autoridad Autónoma del Agua atendió el pedido de información requerido por “la SDDI” con el Oficio N° 3480-2018/SBN-DGPE-SDDI (folio 96); para ello, adjuntó el Informe N° 012-ANA-DSNIRH/LJD, donde concluyó que los predios materia de consulta, se superponen con fuente natural del agua debido a la ubicación de las quebradas secas; asimismo, indicó que el administrado tendrá que liberar dichas áreas, considerando que deberá tener en cuenta todo el ancho del cauce de la fuente natural, más 10 metros en ambas márgenes (folio 98-104). Cabe agregar que, el pedido de información fue puesto en conocimiento de “la administrada” a través del Oficio N° 3504-2018/SBN-DGPE-SDDI (folio 97).

13. Que, mediante escrito s/n presentado el 17 de mayo de 2019 (S.I. N° 16200-2020), “la administrada”, presenta el documento de cesión de derechos y sucesión procesal celebrado entre el señor Robert James Mc Donald Zapff a favor de Ursula llanos Zuleta (folios 108-111).

14. Que, con el memorando N° 0772-2019/SBN-PP del 7 de noviembre de 2019, el Procurador Público de la SBN, pone en conocimiento la inscripción en el asiento E00001 de la partida registral N° 11045339 de la Oficina Registral de Sullana, la cancelación de la medida cautelar de no innovar con anotación de demanda, inscrito en el asiento D00002 de la citada partida. Asimismo, la inscripción en el asiento E00003, la cancelación de la medida cautelar de no innovar con anotación de demanda inscrita en el asiento D00016 de dicha partida (folios 112-113).

15. Que, mediante Oficio N° 547-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2020 (folio 115), se solicitó a la empresa PETROPERU S.A., información relacionada a los pozos detallados en el Informe de Brigada N° 944-2018/SBN-DGPE-SDDI.

16. Que, mediante Oficio N° 428-2020-ANA-GG/DCERH del 30 de abril de 2020, la Autoridad Autónoma del Agua, atendió el pedido de información requerido por “la SDDI” con el Oficio N° 519-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 114), para ello, adjuntó el Informe Técnico N° 050-2020-ANA-DCERH/AERH, determinando las restricciones que existen y las fuentes naturales de agua y sus bienes asociados que constituyen bienes de dominio público hidráulico.

17. Que, los oficios detallados en los dos numerales precedentes fueron puestos en conocimiento de “la administrada” mediante el Oficio N° 637-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2020, recepcionado el 3 de marzo de 2020 (folio 116).

18. Que, con base a lo antes expuesto, “la SDDI” emitió el Informe de Brigada N° 0583-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020, y determinó:

*3.19 Se debe tener en cuenta que sobre “los predios” se encuentra un **derecho de vía y propiedad restringida** de las cuales: **a)** “el Predio 1” en: 37 946,85,00 m² (que representa 2,74 %) recae en vía y 10 188,51 m² (que representa 0.74%) se encuentra en propiedad restringida; **b)** “el Predio 2” en: 37 750,01 m² (que representa 0.30%) recae en vía y 10*

469,63 m² (que representa el 0,08%) se encuentra en propiedad restringida, que no pueden ser materia de actos de disposición por constituir **bienes de dominio público, destinadas a una finalidad pública de carácter inalienable e imprescriptible**, conformidad con la normativa prevista en el numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento” concordado con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993.

3.20 En ese sentido, esta Superintendencia no puede disponer de las áreas que se encuentran en Zona Acuática [77 678,73 m² (representa el 5.61 % de “el predio 1”)] y Zona de Playa [177 086,06 m² (representa 12.80% de “el predio 1”)], y dado que sobre estas áreas la competencia es de la Autoridad Marítima Nacional - Dirección General de Capitanías y Guardacostas, de conformidad con lo señalado en el artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147 “Decreto Legislativo que regula el fortalecimiento de las Fuerzas Armadas.

3.21 Por último, de acuerdo a lo señalado en el numeral 3.17 del presente informe, la Autoridad Nacional del Agua, ha expresado que “los predios” en consulta constituyen **bienes de dominio público hidráulico**⁴ de conformidad con lo señalado en el artículo 6° de la Ley N.° 29338 (en adelante “Ley de Recursos Hídricos”) concordado con el artículo 7° del mismo cuerpo legal. Asimismo, de acuerdo a lo señalado por el artículo 74° de la citada Ley, los terrenos aledaños a los cauces naturales o artificiales, se mantiene una faja marginal de terreno necesaria para la protección, el uso primario del agua, el libre tránsito, la pesca, caminos de vigilancia u otros servicios. En ese orden de ideas, es indispensable que la Autoridad Administrativa del Agua – Órgano Desconcentrado, órgano competente⁵, determine los cauces de quebradas, así como sus fajas marginales dado que no pueden ser transferidas bajo ninguna modalidad; razón por la cual no podrán ser objeto de acto de disposición alguno hasta su determinación.

19. Que, en ese sentido, “la SDDI” en fecha 1 de septiembre de 2020 emitió la Resolución N° 0477-2020/SBN-DGPE-SDDI (en adelante, “la Resolución”); mediante la cual resolvió declarar improcedente la solicitud presentada por Robert James McDonald Zapff y dispuso el archivo definitivo del expediente administrativo una vez consentida “la resolución”.

20. Que, mediante solicitud del 25 de septiembre de 2020 (S.I. N° 15340-2020), “la administrada” interpone recurso de apelación contra “la Resolución” bajo los siguientes argumentos que exponemos de forma sucinta:

- No se ha comunicado a “la administrada” o al señor Robert McDonald Zarff la posibilidad de reformular su petitorio, por lo que en atención a lo expuesto, “la administrada” reformula su petitorio de venta directa excluyendo las áreas que se encuentran en zona acuática y zona de playa; las áreas afectadas por derecho de vía y propiedad restringida; y, las áreas que comprenden dominio público hidráulico, para lo cual adjuntan nueva documentación, tales como memorias descriptivas, planos perimétricos y planos de ubicación y localización.
- De conformidad al principio de informalismo, las normas de procedimiento deben interpretarse en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados. Asimismo, se debe considerar que el artículo 6 del TUO de la Ley N° 29151, ha previsto como finalidad del SNBE, el incentivo a la inversión en activos

⁴ **DECRETO SUPREMO N° 001-2010-AG – “Reglamento de la Ley N° 29338, Ley de Recursos Hídricos”**

Artículo 3.- Fuentes naturales de agua y los bienes naturales asociados al agua

3.1 Las fuentes naturales de agua y los bienes naturales asociados al agua, son bienes de dominio público hidráulico, en tal sentido no pueden ser transferidas bajo ninguna modalidad, ni tampoco se pueden adquirir derechos sobre ellos

⁵ **Decreto Supremo N.º 001-2010-AG**

Artículo 117.- De la señalización de los linderos de la faja marginal

La señalización en el lugar de los linderos de la faja marginal, previamente fijados por la Autoridad Administrativa del Agua, se efectuará mediante el empleo de hitos u otras señalizaciones

inmobiliarios del estado, resaltando la oportunidad para que la SBN aporte a impulsar la reactivación económica, sin poner en riesgo la situación sanitaria.

21. Que, con Memorando N° 1117-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 03 de abril de 2019, la “SDDI” remitió el recurso de apelación acompañado de sus respectivos actuados a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.

Del recurso de apelación

22. Que, el artículo 217° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), señala que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, que se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico⁶.

23. Que, el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”, dispone que en el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días, vencidos los plazos para interponer los recursos administrativos se perderá el derecho a articularlos, quedando firme el acto²;

24. Que, “la Resolución” fue notificada el **8 de septiembre de 2020**, conforme a los cargos de recepción (folios 142-143) mediante las Notificaciones Nros. 01483 y 01484-2020 SBN-GG-UTD del 3 de septiembre de 2020.

25. Que, “la administrada”, presentó su recurso de apelación el **25 de septiembre de 2020** (S.I. N° 15340-2020), encontrándose dentro del plazo, por lo que, corresponde a esta dirección en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio. Por lo que, verificado el cumplimiento de los requisitos del escrito, previstos en el artículo 124° del “T.U.O de la LPAG” y conforme a lo establecido en el artículo 218° del “T.U.O de la LPAG”, debe procederse a resolver.

Sobre los bienes de dominio público

26. Que, el artículo 73° de la Constitución Política del Perú, señala que: “Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico”. Conforme a ello, podemos señalar que la Constitución no define que es un bien de dominio público, solo se limita a señalar las cualidades que posee un bien público (inalienable e imprescriptible).

27. Que, de conformidad con lo señalado en el artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147 “Decreto Legislativo que regula el fortalecimiento de las Fuerzas Armadas⁷, la

⁶ Artículo 220° del TUO de la LPAG – Recurso de apelación.

⁷ **Decreto Legislativo N° 1147 “Decreto Legislativo que regula el fortalecimiento de las Fuerzas Armadas en las competencias de la Autoridad Marítima Nacional - Dirección General de Capitanías y Guardacostas”**

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación del objeto del presente Decreto Legislativo es:

Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú, en su condición de Autoridad Marítima Nacional, mantiene competencias sobre las áreas acuáticas, comprendido por el dominio marítimo y las aguas interiores.

28. Que, el artículo 2° de la Ley N° 26856 – Ley de Playas (en adelante “Ley de playas”), considera zona de dominio restringido *la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 de ancho paralelo a la línea de alta marea*, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área.

29. Que, en ese sentido, la “Ley de playas” dispone que el área denominada zona de dominio restringido se encuentra destinada a playas públicas para el uso de la población, prohibiendo la construcción de inmuebles dentro de la citada zona, salvo se efectúe su desafectación de conformidad con los artículos 15 y 18 del reglamento de la referida Ley, ya que con dicha desafectación se podría adjudicar los terrenos de zona de dominio restringido para el uso habitacional urbano, recreacional o vacacional de playa.

30. Que, asimismo, el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”, enumera las causales de desafectación –procedimiento previo- para que se adjudique u otorgue otros derechos que impliquen ocupación y uso exclusivo de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido, siendo que sólo procederá cuando sea solicitada para los fines siguientes: **i)** la ejecución de proyectos para fines turísticos recreacionales, así como para el desarrollo de proyectos de habilitación urbana de carácter residencial, recreacional con vivienda tipo club o vivienda temporal o vacacional de playa; y **ii)** la ejecución de obras de infraestructura pública o privada llevadas a cabo por particulares que permitan brindar servicios vinculados con el uso de la zona de playa protegida o con las actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias de litoral.

31. Que, además, el literal n), del numeral 6.2° del artículo 6° de la “Directiva N° 006-2014/SBN” (en adelante “La Directiva”), establece los requisitos de forma que debe contener toda solicitud de compraventa directa de un predio ubicado en zona de dominio restringido, siendo los siguientes: **i)** presentar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el predio con respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, según corresponda, respecto de las vías de acceso a la playa que, en su oportunidad, deberán ejecutarse de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley de Playas y su Reglamento; y, la **ii)** resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto.

32. Que, añadido a ello, el artículo 6.5 de “la Directiva” establece: “Si la solicitud de venta no se subsume en la causal de venta directa invocada **o el predio no es de libre disponibilidad, la unidad orgánica competente de la entidad declara la improcedencia de la solicitud y dará por concluido el procedimiento, notificando dicha decisión al solicitante.** De igual forma, debe declararse la improcedencia, cuando el predio constituya un bien estatal de dominio público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo constatar tal situación en el informe”.

1) El medio acuático comprendido por el dominio marítimo y las aguas interiores, así como los ríos y los lagos navegables, y las zonas insulares, incluidas las islas ubicadas en el medio acuático del Perú.

2) Los terrenos ribereños hasta los cincuenta (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea del mar y las riberas hasta la línea de más alta crecida ordinaria en las márgenes de los ríos y lagos navegables.

33. Que, a continuación, sobre la libre disponibilidad de un predio estatal para la venta directa el artículo 5.3 de “la Directiva”, señala que se consideran predios estatales de libre disponibilidad a los que no tienen impedimento legal o judicial para la transferencia de dominio, debiendo considerarse como impedimento legal, que el predio materia de solicitud constituya un **bien de dominio público**, para lo cual deberá de realizarse las consultas necesarias para descartar una posible afectación.

De los argumentos de la administrada

34. Que, “la administrada” indica que no se le ha comunicado la posibilidad de reformular su petitorio, para poder excluir las áreas que se encuentran en zona acuática y zona de playa; las áreas afectadas por derecho de vía y propiedad restringida; y, las áreas que comprenden dominio público hidráulico, para lo cual adjunta nueva documentación, tales como memorias descriptivas, planos perimétricos y planos de ubicación y localización; y se debe considerar que el artículo 6 del TUO de la Ley N° 29151, ha previsto como finalidad del SNBE, el incentivo a la inversión en activos inmobiliarios del estado, resaltando la oportunidad para que la SBN aporte a impulsar la reactivación económica, sin poner en riesgo la situación sanitaria.

35. Que, conforme se indicó anteriormente, el artículo 5.3 de “La Directiva”, establece que los predios de libre disponibilidad comprenden aquellos que **no tienen impedimento legal** o judicial para la transferencia de dominio; es decir, que **no constituya un bien de dominio público**. Teniendo en cuenta lo señalado en el numeral 6.3 de “La Directiva”, la SDDI podrá requerir la aclaración, precisión o reformulación del pedido, frente a los supuestos de inadmisibilidad y no de improcedencia.

36. Que, de lo expuesto, de acuerdo al análisis del Informe de Brigada 0583-2020/SBN-DGPE-SDDI y los documentos que lo sustentan⁸, se advierte que “los predios” recaen en un derecho de vía⁹ y propiedad restringida¹⁰ de los cuales: **a)** “el Predio 1” en: 37 946,85,00 m² (que representa 2,74 %) recae en vía y 10 188,51 m² (que representa 0.74%) se encuentra en propiedad restringida; **b)** “el Predio 2” en: 37 750,01 m² (que representa 0.30%) recae en vía y 10 469,63 m² (que representa el 0,08%) se encuentra en propiedad restringida, *que no pueden ser materia de actos de disposición por constituir bienes de dominio público, destinadas a una finalidad pública de carácter inalienable e imprescriptible, constituyendo un supuesto de improcedencia.*

37. Que, asimismo, conforme a lo determinado por la Autoridad Autónoma del Agua en el Informe Técnico N° 050-2020-ANA-DCERH/AERH; i) *respecto a “el predio 1”, tiene 6 cursos efímeros los cuales son considerados como bienes de dominio público hidráulico;* ii) *respecto a “el predio 2”: se identificó 04 quebradas, concluyendo que constituyen cursos*

⁸ Informe Preliminar N° 337-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2017, Informe Preliminar N° 944-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de septiembre de 2018, Informe de Brigada N° 434-2017/SBN-DGPE-SDDI del 05 de abril de 2017

⁹ DECRETO SUPREMO N° 034-2008-MTC - Reglamento Nacional de Gestión de Infraestructura Vial
Artículo 35.- De la propiedad del derecho de vía
La faja de terreno que conforma el derecho de vía es un bien de dominio público, inalienable e imprescriptible. (

¹⁰ Comprende “la faja de terreno lateral y colindante al derecho de vía, es propiedad restringida donde está prohibido ejecutar construcciones permanentes que puedan afectar la seguridad vial, la visibilidad o dificulten posibles ensanches”

efímeros que son considerados como bienes de dominio público hidráulico; iii) respecto a “el predio 3”, se encuentra intercepta por nueve cursos efímeros, que son considerados bienes de dominio público hidráulico; iv) “los predios” en consulta son considerados como bienes de dominio público hidráulico y que no existe faja marginal delimitada a la fecha para dichos cursos efímeros.

38. Que, en ese sentido, según lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”, existe una protección constitucional que impide que dichos bienes puedan ser enajenados o transferidos; no obstante, la administrada no se encuentra imposibilitada de presentar una nueva solicitud cuyo ámbito no debe recaer sobre bienes de dominio público.

39. Que, así, el principio de informalismo no debe ser interpretado de forma única a favor del administrado, si no en conexión con los demás principios; es decir, toda instancia administrativa debe observar dentro de sus actuaciones, no solo las facultades y prerrogativas que posee por imperio de la ley, sino también debe observar el Principio de Legalidad¹¹, establecido en el “TUO de la LPAG”, debiendo entenderse que la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹².

40. Que, “la administrada” reformula su petitorio de venta directa señalando que excluye las áreas que se encuentran en zona acuática y zona de playa; las áreas afectadas por derecho de vía y propiedad restringida. Al respecto, el recurso de apelación: “(...) *Busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración Pública sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho*”¹³; en el presente caso no se evidencia interpretación incorrecta de la normativa, o lesión al procedimiento que sea sancionada con su nulidad, o que la emisión del mencionado no se haya configurado de forma correcta.

41. Que, en ese sentido, la solicitud y documentación presentada en el recurso de apelación, constituye una nueva petición que podrá ser evaluada por “la SDDI”, por ser el área competente para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia. Por lo que, deberá derivarse a “la SDDI” la petición aludida con la finalidad de que sea evaluada y determine su procedencia o no.

¹¹ Numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General

Principio de legalidad. - Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

¹² Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales

Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:

a) La primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse (...).

¹³ MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

42. Que, de acuerdo a lo expuesto, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución N° 0477-2020/SBN-DGPE-SDDI y dar por agotada la vía administrativa; sin perjuicio que “la administrada” acuda a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho.

De conformidad con lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA; Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS; Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificaciones; Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia de Bienes Estatales- SBN.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación formulado por **Úrsula Llanos Zuleta**, contra la Resolución N° 0477-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 1 de septiembre de 2020, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, y dar por agotada la vía administrativa.

Artículo 2°.- Disponer que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario realice la evaluación de la nueva petición y documentos técnicos reformulados contenidos en el recurso de apelación de acuerdo a lo expuesto en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

Visado por:

Asesora Legal

Firmado por:

Director de Gestión De Patrimonio Estatal

INFORME PERSONAL N° 00013-2020/SBN-DGPE-MDH

PARA : **VICTOR HUGO RODRIGUEZ MENDOZA**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MARÍA DELGADO HEREDIA**
Asesor Legal

ASUNTO : Recurso de Apelación interpuesto contra la Resolución N° 0477-2020/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 15340-2020
b) Expediente N° 183-2017/SBNSDDI

FECHA : 26 de octubre de 2020

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento a) de la referencia, por el cual la señora Úrsula Llanos Zuleta (en adelante “la administrada”), interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 0477-2020/SBN-DGPE-SDDI del 01 de septiembre de 2020, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “la SDDI”), por el cual que declaró improcedente la solicitud de venta directa de tres (03) predios de: 1 383 991,52 m² (138,3992 ha), 12 502 264,66 m² (1 250,2265 ha) y 812 273,23 m² (81,2273 ha), denominados: Área 1, Área 2 y Área 3, respectivamente, ubicados en el distrito Lobitos, provincia de Talara y Departamento de Piura, que suman un área total de 14 698 529,35 m², (en adelante “los predios”).

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. Mediante solicitud de 8 de marzo de 2017 (S.I. 07045-2017), el señor Robert James McDonald Zapff reformuló su pedido de venta directa por causal b) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, gestionado anteriormente con el Expediente N° 1251-2014/SBNSDDI, comprendiendo las áreas de: área 1 de 138.3991 has, área 2 de 1,250.2265 has, y área 3 de 81.2273 has; que forman parte del Proyecto de Inversión declarado de interés regional, denominado “Desarrollo ecoturístico modelo Cabo Los Amarillos – Lobitos – Talara Piura”(en adelante “el Proyecto”), para lo cual adjunta: 1) copia del documento nacional de identidad, 2) memoria descriptiva visado por Ing. Civil Eduardo Cirilo Vásquez Párraga, 3) plano de diagnóstico de áreas visado por Ing. Civil Eduardo Cirilo Vásquez Párraga, 4) copia de la Resolución directoral N° 037-2016-MGP/DGCG, 5) copia de Acuerdo de Consejo Regional N° 997-2014/GRP-CR del 26 de febrero de 2014, 5) copia certificada de la partida registral N° 11009758, 6) copia certificada de la partida N° P5167648 del Registro de predios de Piura, y 7) plano de perimétrico y de ubicación visado por visado por Ing. Civil Eduardo Cirilo Vásquez Párraga (folios 1-34).
- 1.2. Mediante escrito del 30 de marzo de 2017 (S.I. N° 07045-2017), el señor Robert James McDonald Zapff manifestó que, “los predios” solicitados en venta no guardan relación con la medida cautelar de no innovar seguido en el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Talara (folio 35).
- 1.3. Con base en ello, se elaboró el Informe de Brigada N° 434-2017/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2017 (folio 36), que concluyó: 1.- “Los predios” solicitados por el señor Robert James McDonald Zapff, corresponden a tres extensiones que denomina áreas 1, 2 y 3; ubicadas a la altura del km 1,110 de la Carretera Panamericana Norte, en el distrito de Lobitos, provincia de Talara, departamento de Piura, existiendo una diferencia entre las áreas gráficas y las consignadas en la solicitud (...); 2.- De existir continuidad geográfica según lo referido en la Ley de Playas, los predios se superponen con la franja de 50,00 m², paralela a la línea de alta marea denominada zona de playa en 240 872.54 m² (17.40% del área 1); parcialmente con los CUS Nros. 33978, (6.04%) y 82528 (11.36%) respectivamente y con la zona de dominio restringido en una extensión de 1 143 118,979 (82.60% del total del área 1), parcialmente con los CUS 82528 (2.93%) 83978 (0.43%), 56401 (0.72%) y 45907 (78.52%), respectivamente. (...); 7.- (...) no es posible verificar si “los predios” objeto de solicitud son parte del

proyecto “Desarrollo Ecoturístico Modelo Cabo Los Amarillos – Lobitos-Talara Piura”, declarado de interés regional por acuerdo de concejo regional n° 997-2014/GRP-CR, dado que el área del proyecto discrepa con el área materia de pedido y no cuenta con datos técnicos, coordenadas de georreferenciación, plan perimétrico y ubicación que permita establecer si corresponde al citado proyecto.

- 1.4. Con Oficio N° 1224-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de mayo de 2017, “la SDDI” solicitó al Gobierno Regional de Piura, informe sobre la competencia para declarar un proyecto de interés regional y que se encuentre expresamente regulado en el Reglamento de Organización y Funciones – ROF, el dispositivo legal que le otorgue competencia, para lo cual se le otorgó el plazo de siete días hábiles, de conformidad con lo señalado en el numeral 3 del artículo 132° de la Ley N° 27444 (ahora numeral 3 del artículo 143° del TUO de la Ley N° 27444).
- 1.5. Mediante solicitud presentada el 21 de julio de 2017 (S.I. N° 03969-2017), el señor Robert James McDonald Zapff, manifestó que entre las áreas solicitadas en venta y las áreas afectadas por una medida cautelar de no innovar y anotación de demanda sobre un proceso de prescripción adquisitiva de dominio seguido por Mario Ricardo Ganoza Vega, no existe relación física alguna, para lo cual adjuntan un diagrama de ubicación (folios 50-52).
- 1.6. Mediante Oficio N° 6076-2017/MTC/20.15 presentado el 1 de septiembre de 2017 (S.I. N° 29709-2017), la Unidad Gerencial de Derecho de vía, PROVÍAS NACIONAL, atendió el pedido requerido con el Oficio N° 1220-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de mayo de 2017 (folio 48); e informó que el Gobierno Regional de Piura es el encargado de la Ruta Departamental PI-100, para el efecto ha elaborado el PIP a nivel de factibilidad denominado Mejoramiento de la Carretera EMP. PE-1N (DV. TALARA) TALARA-LOBITOS-DV EL ALTO-CABO BLANCO-EL ÑURO-EMP. PE-1N, signado con Código SNIP 261606, y es la autoridad competente para la gestión de la infraestructura de la red vial departamental o regional de acuerdo al Reglamento Nacional de Gestión Infraestructura Vial, D.S. N° 034-2008-MTC, para lo cual adjunta el Informe N° 078-2017-MTC/21.UGE/ASP (folios 53-54).
- 1.7. Mediante el Informe Preliminar N° 337-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2017 (folio 55-56), se determinó que “el administrado” no presentó la documentación técnica respecto de las áreas de “el Proyecto”, declarado de interés regional mediante el Acuerdo de Consejo Regional N° 997-2014/GRP-CR; así, de la búsqueda en el sistema integrado documentario -SID, se advierte la solicitud de ingreso N° 27692-2014, en la que los aportes del señor Robert Mc Donald no corresponden con “los predios” solicitados en venta. Asimismo, el Informe Preliminar N° 944-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de septiembre de 2018 (folios 57-63), determinó entre otros: “(...) que “el administrado” al tener conocimiento de la existencia de vías, excluyó de su pedido de venta, dos franjas de aproximadamente 6 ml y 10 ml de ancho, respectivamente, que según la documentación técnica se trataría de las vías clasificadas como Ruta PI-100 y PE -1N, integrantes de la Red Vial Departamental y Nacional, respectivamente.2.- Sobre la afectación de la Red Vial – Ruta PI-100 tenemos que¹: **1)** Respecto a “el predio 1” se superpone el área de 48 135,36 m² de los cuales: a) 37 946,85 m² (2,74 %) superpuesta con derecho de vía, b) 10 188,51 m² (0.74%) recae en propiedad restringida; y, c) 1 335 856,16 m² se encuentra fuera de vías; **2)** Respecto a “el predio 2” se superpone el área de 48 219,64 m² de los cuales: a) 37 750,01 m² (0.30%) se encuentra afectado con derecho de vía; b) 10 469,63 m² (0,08%) recae en propiedad restringida; y, c) 12 454 045,02 m² (99.61%) se encuentra fuera de vías; **3)** “el predio 3” se encuentra fuera de vías (...)”.
- 1.8. Mediante Oficio N° 052-2017-ANA-DCPRH presentado el 22 de mayo de 2017 (S.I. N° 15708-2017), la Autoridad Autónoma del Agua, adjuntó el Informe Técnico N° 034-2017-ANA-DCPRH-ERH-SUP/MWPC, sobre la solicitud de información requerida con el Oficio N° 1165-2017/SBN-DGPE-SDDI (folio 64); concluyendo que, dentro predios inscritos en las partidas 11066778, 11066780, 11045366 y 11009758, se ubican cauces de quebradas aún no inventariadas, sin embargo, no es limitante para ser considerados como bienes de dominio público hidráulico. Asimismo, para disponer de dichos predios se deberá respetar la ubicación de las quebradas, así como considerar que en épocas de avenidas extraordinarias podría activarse, generando deslizamientos en las zonas más bajas.

¹ La información señalada obra en el Expediente N° 200-2017/SBNSDDI, el cual tiene vinculación con el presente expediente.

- 1.9. Mediante Oficio N°1148-2018-ANA-GG/DSNIRH presentado el 28 de diciembre de 2018 (S.I. N° 46319-2018), la Autoridad Autónoma del Agua atendió el pedido de información requerido por “la SDDI” con el Oficio N° 3480-2018/SBN-DGPE-SDDI (folio 96); para ello, adjuntó el Informe N° 012-ANA-DSNIRH/LJD, donde concluyó que los predios materia de consulta, se superponen con fuente natural del agua debido a la ubicación de las quebradas secas; asimismo, indicó que el administrado tendrá que liberar dichas áreas, considerando que deberá tener en cuenta todo el ancho del cauce de la fuente natural, más 10 metros en ambas márgenes (folio 98-104). Cabe agregar que, el pedido de información fue puesto en conocimiento de “la administrada” a través del Oficio N° 3504-2018/SBN-DGPE-SDDI (folio 97).
- 1.10. Mediante escrito s/n presentado el 17 de mayo de 2019 (S.I. N° 16200-2020), “la administrada”, presenta el documento de cesión de derechos y sucesión procesal celebrado entre el señor Robert James Mc Donald Zapff a favor de Úrsula llanos Zuleta (folios 108-111).
- 1.11. Con el memorando N° 0772-2019/SBN-PP del 7 de noviembre de 2019, el Procurador Público de la SBN, pone en conocimiento la inscripción en el asiento E00001 de la partida registral N° 11045339 de la Oficina Registral de Sullana, la cancelación de la medida cautelar de no innovar con anotación de demanda, inscrito en el asiento D00002 de la citada partida. Asimismo, la inscripción en el asiento E00003, la cancelación de la medida cautelar de no innovar con anotación de demanda inscrita en el asiento D00016 de dicha partida (folios 112-113).
- 1.12. Mediante Oficio N° 547-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2020 (folio 115), se solicitó a la empresa PETROPERU S.A., información relacionada a los pozos detallados en el Informe de Brigada N° 944-2018/SBN-DGPE-SDDI.
- 1.13. Mediante Oficio N° 428-2020-ANA-GG/DCERH del 30 de abril de 2020, la Autoridad Autónoma del Agua, atendió el pedido de información requerido por “la SDDI” con el Oficio N° 519-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 114), para ello, adjuntó el Informe Técnico N° 050-2020-ANA-DCERH/AERH, determinando las restricciones que existen y las fuentes naturales de agua y sus bienes asociados que constituyen bienes de dominio público hidráulico.
- 1.14. Los oficios detallados en los dos numerales precedentes fueron puestos en conocimiento de “la administrada” mediante el Oficio N° 637-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2020, recepcionado el 3 de marzo de 2020 (folio 116).
- 1.15. Con base a lo antes expuesto, “la SDDI” emitió el Informe de Brigada N° 0583-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020, y determinó:
- 3.19 *Se debe tener en cuenta que sobre “los predios” se encuentra un **derecho de vía y propiedad restringida** de las cuales: a) “el Predio 1” en: 37 946,85,00 m² (que representa 2,74 %) recae en vía y 10 188,51 m² (que representa 0.74%) se encuentra en propiedad restringida; b) “el Predio 2” en: 37 750,01 m² (que representa 0.30%) recae en vía y 10 469,63 m² (que representa el 0,08%) se encuentra en propiedad restringida, que no pueden ser materia de actos de disposición por constituir **bienes de dominio público, destinadas a una finalidad pública de carácter inalienable e imprescriptible**, conformidad con la normativa prevista en el numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento” concordado con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993.*
- 3.20 *En ese sentido, esta Superintendencia no puede disponer de las áreas que se encuentran en Zona Acuática [77 678,73 m² (representa el 5.61 % de “el predio 1”)] y Zona de Playa [177 086,06 m² (representa 12.80% de “el predio 1”)], y dado que sobre estas áreas la competencia es de la Autoridad Marítima Nacional - Dirección General de Capitanías y Guardacostas, de conformidad con lo señalado en el artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147 “Decreto Legislativo que regula el fortalecimiento de las Fuerzas Armadas.*
- 3.21 *Por último, de acuerdo a la señalado en el numeral 3.17 del presente informe, la Autoridad Nacional del Agua, ha expresado que “los predios” en consulta constituyen **bienes de dominio público hidráulico**² de conformidad con lo señalado en el artículo 6° de la Ley N.° 29338 (en adelante “Ley de Recursos Hídricos”) concordado con el artículo 7° del mismo cuerpo legal. Asimismo, de acuerdo a lo señalado por el artículo 74° de la citada Ley, los terrenos aledaños a los cauces naturales o artificiales, se mantiene una faja marginal de terreno necesaria para la protección, el uso primario del agua, el libre tránsito, la pesca, caminos de vigilancia u otros servicios. En ese orden de ideas, es indispensable que la Autoridad*

² **DECRETO SUPREMO N° 001-2010-AG – “Reglamento de la Ley N° 29338, Ley de Recursos Hídricos”**

Artículo 3.- Fuentes naturales de agua y los bienes naturales asociados al agua

3.1 Las fuentes naturales de agua y los bienes naturales asociados al agua, son bienes de dominio público hidráulico, en tal sentido no pueden ser transferidas bajo ninguna modalidad, ni tampoco se pueden adquirir derechos sobre ellos

Administrativa del Agua – Órgano Desconcentrado, órgano competente³, determine los cauces de quebradas, así como sus fajas marginales dado que no pueden ser transferidas bajo ninguna modalidad; razón por la cual no podrán ser objeto de acto de disposición alguno hasta su determinación.

- 1.16. En ese sentido, “la SDDI” en fecha 1 de septiembre de 2020 emitió la Resolución N° 0477-2020/SBN-DGPE-SDDI (en adelante, “la Resolución”); mediante la cual resolvió declarar improcedente la solicitud presentada por Robert James McDonald Zapff y dispuso el archivo definitivo del expediente administrativo una vez consentida “la resolución”.
- 1.17. Mediante solicitud del 25 de septiembre de 2020 (S.I. N° 15340-2020), “la administrada” interpone recurso de apelación contra “la Resolución” bajo los siguientes argumentos que exponemos de forma sucinta:
 - No se ha comunicado a “la administrada” o al señor Robert McDonald Zarff la posibilidad de reformular su petitorio, por lo que en atención a lo expuesto, “la administrada” reformula su petitorio de venta directa excluyendo las áreas que se encuentran en zona acuática y zona de playa; las áreas afectadas por derecho de vía y propiedad restringida; y, las áreas que comprenden dominio público hidráulico, para lo cual adjuntan nueva documentación, tales como memorias descriptivas, planos perimétricos y planos de ubicación y localización.
 - De conformidad al principio de informalismo, las normas de procedimiento deben interpretarse en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados. Asimismo, se debe considerar que el artículo 6 del TUO de la Ley N° 29151, ha previsto como finalidad del SNBE, el incentivo a la inversión en activos inmobiliarios del estado, resaltando la oportunidad para que la SBN aporte a impulsar la reactivación económica, sin poner en riesgo la situación sanitaria.
- 1.18. Con Memorando N° 1117-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 03 de abril de 2019, la “SDDI” remitió el recurso de apelación acompañado de sus respectivos actuados a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.

2. ANÁLISIS:

- 2.1 La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales⁴ (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento⁵ y 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.
- 2.2 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.
- 2.3 Corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “la DGPE”), resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos

³ **Decreto Supremo N.º 001-2010-AG**

Artículo 117.- De la señalización de los linderos de la faja marginal

La señalización en el lugar de los linderos de la faja marginal, previamente fijados por la Autoridad Administrativa del Agua, se efectuará mediante el empleo de hitos u otras señalizaciones

⁴ Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

⁵ Aprobado con Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41° del “ROF de la SBN”.

Del recurso de apelación

- 2.4 El artículo 217° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), señala que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, que se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico⁶.
- 2.5 El numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”, dispone que en el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días, vencidos los plazos para interponer los recursos administrativos se perderá el derecho a articularlos, quedando firme el acto²;
- 2.6 “La Resolución” fue notificada el **8 de septiembre de 2020**, conforme a los cargos de recepción (folios 142-143) mediante las Notificaciones Nros. 01483 y 01484-2020 SBN-GG-UTD del 3 de septiembre de 2020.
- 2.7 “La administrada”, presentó su recurso de apelación el **25 de septiembre de 2020** (S.I. N° 15340-2020), encontrándose dentro del plazo, por lo que, corresponde a esta dirección en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio. Por lo que, verificado el cumplimiento de los requisitos del escrito, previstos en el artículo 124° del “T.U.O de la LPAG” y conforme a lo establecido en el artículo 218° del “T.U.O de la LPAG”, debe procederse a resolver.

Sobre los bienes de dominio público

- 2.8 El artículo 73° de la Constitución Política del Perú, señala que: **“Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico”**. Conforme a ello, podemos señalar que la Constitución no define que es un bien de dominio público, solo se limita a señalar las cualidades que posee un bien público (inalienable e imprescriptible).
- 2.9 De conformidad con lo señalado en el artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147 “Decreto Legislativo que regula el fortalecimiento de las Fuerzas Armadas⁷, la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú, en su condición de Autoridad Marítima Nacional, mantiene competencias sobre las áreas acuáticas, comprendido por el dominio marítimo y las aguas interiores.
- 2.10 Ahora bien, el artículo 2° de la Ley N° 26856 – Ley de Playas (en adelante “Ley de playas”), considera zona de dominio restringido *la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 de ancho paralelo a la línea de alta mera*, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área.
- 2.11 En ese sentido, la “Ley de playas” dispone que el área denominada zona de dominio restringido se encuentra destinada a playas públicas para el uso de la población, prohibiendo la construcción de inmuebles dentro de la citada zona, salvo se efectuó su desafectación de conformidad con los artículos 15 y 18 del reglamento de la referida Ley, ya que con dicha desafectación se podría

⁶ Artículo 220° del TUO de la LPAG – Recurso de apelación.

⁷ **Decreto Legislativo N° 1147 “Decreto Legislativo que regula el fortalecimiento de las Fuerzas Armadas en las competencias de la Autoridad Marítima Nacional - Dirección General de Capitanías y Guardacostas”**

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación del objeto del presente Decreto Legislativo es:

- 1) El medio acuático comprendido por el dominio marítimo y las aguas interiores, así como los ríos y los lagos navegables, y las zonas insulares, incluidas las islas ubicadas en el medio acuático del Perú.
- 2) Los terrenos ribereños hasta los cincuenta (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea del mar y las riberas hasta la línea de más alta crecida ordinaria en las márgenes de los ríos y lagos navegables.

adjudicar los terrenos de zona de dominio restringido para el uso habitacional urbano, recreacional o vacacional de playa.

- 2.12 Asimismo, el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”, enumera las causales de desafectación –procedimiento previo- para que se adjudique u otorgue otros derechos que impliquen ocupación y uso exclusivo de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido, siendo que sólo procederá cuando sea solicitada para los fines siguientes: **i)** la ejecución de proyectos para fines turísticos recreacionales, así como para el desarrollo de proyectos de habilitación urbana de carácter residencial, recreacional con vivienda tipo club o vivienda temporal o vacacional de playa; y **ii)** la ejecución de obras de infraestructura pública o privada llevadas a cabo por particulares que permitan brindar servicios vinculados con el uso de la zona de playa protegida o con las actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias de litoral.
- 2.13 Además, el literal n), del numeral 6.2° del artículo 6° de la “Directiva N° 006-2014/SBN” (en adelante “La Directiva”), establece los requisitos de forma que debe contener toda solicitud de compraventa directa de un predio ubicado en zona de dominio restringido, siendo los siguientes: **i)** presentar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el predio con respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, según corresponda, respecto de las vías de acceso a la playa que, en su oportunidad, deberán ejecutarse de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley de Playas y su Reglamento; y, **la ii)** resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto.
- 2.14 Añadido a ello, el artículo 6.5 de “la Directiva” establece: “Si la solicitud de venta no se subsume en la causal de venta directa invocada **o el predio no es de libre disponibilidad, la unidad orgánica competente de la entidad declara la improcedencia de la solicitud y dará por concluido el procedimiento, notificando dicha decisión al solicitante.** De igual forma, debe declararse la improcedencia, cuando el predio constituya un bien estatal de dominio público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo constatar tal situación en el informe”.
- 2.15 A continuación, sobre la libre disponibilidad de un predio estatal para la venta directa el artículo 5.3 de “la Directiva”, señala que se consideran predios estatales de libre disponibilidad a los que no tienen impedimento legal o judicial para la transferencia de dominio, debiendo considerarse como impedimento legal, que el predio materia de solicitud constituya un **bien de dominio público**, para lo cual deberá de realizarse las consultas necesarias para descartar una posible afectación.

De los argumentos de la administrada

- 2.16 “La administrada” indica que no se le ha comunicado la posibilidad de reformular su petitorio, para poder excluir las áreas que se encuentran en zona acuática y zona de playa; las áreas afectadas por derecho de vía y propiedad restringida; y, las áreas que comprenden dominio público hidráulico, para lo cual adjunta nueva documentación, tales como memorias descriptivas, planos perimétricos y planos de ubicación y localización; y se debe considerar que el artículo 6 del TUO de la Ley N° 29151, ha previsto como finalidad del SNBE, el incentivo a la inversión en activos inmobiliarios del estado, resaltando la oportunidad para que la SBN aporte a impulsar la reactivación económica, sin poner en riesgo la situación sanitaria.
- 2.17 Como se indicó anteriormente, el artículo 5.3 de “La Directiva”, establece que los predios de libre disponibilidad comprenden aquellos que **no tienen impedimento legal** o judicial para la transferencia de dominio; es decir, que **no constituya un bien de dominio público**. Teniendo en cuenta lo señalado en el numeral 6.3 de “La Directiva”, la SDDI podrá requerir la aclaración, precisión o reformulación del pedido, frente a los supuestos de inadmisibilidad y no de improcedencia.
- 2.18 De lo expuesto, de acuerdo al análisis del Informe de Brigada 0583-2020/SBN-DGPE-SDDI y los documentos que lo sustentan⁸, se advierte que “los predios” recaen en un derecho de vía⁹ y

⁸ Informe Preliminar N° 337-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2017, Informe Preliminar N° 944-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de septiembre de 2018, Informe de Brigada N° 434-2017/SBN-DGPE-SDDI del 05 de abril de 2017

⁹ DECRETO SUPREMO N° 034-2008-MTC - Reglamento Nacional de Gestión de Infraestructura Vial

propiedad restringida¹⁰ de los cuales: **a)** “el Predio 1” en: 37 946,85,00 m² (que representa 2,74 %) recae en vía y 10 188,51 m² (que representa 0.74%) se encuentra en propiedad restringida; **b)** “el Predio 2” en: 37 750,01 m² (que representa 0.30%) recae en vía y 10 469,63 m² (que representa el 0,08%) se encuentra en propiedad restringida, *que no pueden ser materia de actos de disposición por constituir bienes de dominio público, destinadas a una finalidad pública de carácter inalienable e imprescriptible, constituyendo un supuesto de improcedencia.*

*Asimismo, conforme a lo determinado por la Autoridad Autónoma del Agua en el Informe Técnico N° 050-2020-ANA-DCERH/AERH; i) respecto a “el predio 1”, **tiene 6 cursos efímeros los cuales son considerados como bienes de dominio público hidráulico**; ii) respecto a “el predio 2”: se identificó **04 quebradas, concluyendo que constituyen cursos efímeros que son considerados como bienes de dominio público hidráulico**; iii) respecto a “el predio 3”, se encuentra **intercepta por nueve cursos efímeros, que son considerados bienes de dominio público hidráulico**; iv) “los predios” en consulta son considerados como **bienes de dominio público hidráulico y que no existe faja marginal delimitada a la fecha para dichos cursos efímeros**.*

En ese sentido, según lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”, existe una protección constitucional que impide que dichos bienes puedan ser enajenados o transferidos; no obstante, la administrada no se encuentra imposibilitada de presentar una nueva solicitud cuyo ámbito no debe recaer sobre bienes de dominio público.

- 2.19 Así, el principio de informalismo no debe ser interpretado de forma única a favor del administrado, si no en conexión con los demás principios; es decir, toda instancia administrativa debe observar dentro de sus actuaciones, no solo las facultades y prerrogativas que posee por imperio de la ley, sino también debe observar el Principio de Legalidad¹¹, establecido en el “TUO de la LPAG”, debiendo entenderse que la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹².
- 2.20 “La administrada” reformula su petitorio de venta directa señalando que excluye las áreas que se encuentran en zona acuática y zona de playa; las áreas afectadas por derecho de vía y propiedad restringida. Al respecto, el recurso de apelación: “(...) *Busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración Pública sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho*”¹³; en el presente caso no se evidencia interpretación incorrecta de la normativa, o lesión al procedimiento que sea sancionada con su nulidad, o que la emisión del mencionado no se haya configurado de forma correcta.
- 2.21 En ese sentido, la solicitud y documentación presentada en el recurso de apelación, constituye una nueva petición que podrá ser evaluada por “la SDDI”, por ser el área competente para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia. Por lo que, deberá derivarse a “la SDDI” la petición aludida con la finalidad de que sea evaluada y determine su procedencia o no.

Artículo 35.- De la propiedad del derecho de vía

La faja de terreno que conforma el derecho de vía es un bien de dominio público, inalienable e imprescriptible. (

¹⁰ **Comprende “la faja de terreno lateral y colindante al derecho de vía, es propiedad restringida donde está prohibido ejecutar construcciones permanentes que puedan afectar la seguridad vial, la visibilidad o dificulten posibles ensanches”**

¹¹ Numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General Principio de legalidad.- Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

¹² Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales

Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:

a) La primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse (...).

¹³ MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

2.22 De acuerdo a lo expuesto, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución N° 0477-2020/SBN-DGPE-SDDI y dar por agotada la vía administrativa; sin perjuicio que “la administrada” acuda a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho.

3. CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN:

3.1. Por las razones expuestas, se recomienda declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **ÚRSULA LLANOS ZULETA**, contra la Resolución N° 0477-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 1 de septiembre de 2020.

3.2. Se **recomienda** que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario efectúe la evaluación de la nueva petición y documentos técnicos reformulados, contenidos en el recurso de apelación de acuerdo a lo expuesto en el presente Informe.

 Firmado digitalmente por:
DELGADO HEREDIA Maria Del Rosario
Irene FAU 20131057823 hard
Fecha: 26/10/2020 14:22:04-0500

Asesor Legal de la DGPE