

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N°

031-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de enero de 2017

VISTO:

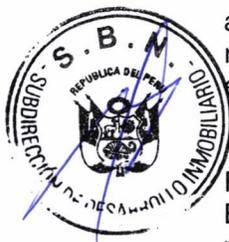
El Expediente N° 637-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada **JAVIER GONZALO ENRIQUE SIFUENTES PALACIOS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 100 000 m² ubicado en el sector Punta de la Cruz y Punta Amarillos, distrito de Lobitos, provincia de Talara, departamento de Piura, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante formulario N° 010-SBN-SDDI presentado ante esta Superintendencia el 8 de agosto de 2016 (S.I. N° 20860-2016) **JAVIER GONZALO ENRIQUE SIFUENTES PALACIOS** (en adelante “el administrado”) solicita la **VENTA DIRECTA** de “el predio” por posesión consolidada establecida en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto, remite entre otros los siguientes documentos: **a)** copia legalizada del Certificado de Posesión del 30 de junio de 2016 emitido por el Director de Infraestructura y Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Lobitos (fojas 2); **b)** copia legalizada de la Inspección Judicial de Constatación de Posesión de Terreno emitido por la Corte Superior de justicia de Sullana – Juzgado de Paz de la



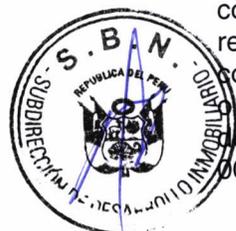
Urbanización Popular Talara y Anexos, distrito de Pariñas del 3 de octubre de 2015 (fojas 3); **c)** copia legalizada del Acta de Inspección Judicial de la Constatación de Posesión de Terreno emitido por la Corte Superior de justicia de Sullana – Juzgado de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos, distrito de Pariñas el 5 de julio de 2014 (fojas 4); **d)** copia legalizada del Acta de Inspección Judicial de la Constatación de Posesión de Terreno emitido por la Corte Superior de justicia de Sullana – Juzgado de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos, distrito de Pariñas del 27 de enero de 2004 (fojas 5); **e)** copia legalizada del Compromiso de Pago N° 043-06-2016-UR/MDL del 30 de junio de 2016 (fojas 6); **f)** copia legalizada de la declaración jurada de autovaluo HR y PU del año 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 emitido por la Municipalidad Distrital de Lobitos con fecha de pago de 30 de junio de 2016 (fojas 8); **g)** Certificado de Búsqueda Catastral N° 168024 del 13 de noviembre de 2015 (fojas 35); **h)** memoria descriptiva suscrito por el arquitecto Isaac Luis Bobadilla Atocha (fojas 39); **i)** plano perimétrico de julio de 2016 suscrito por la arquitecta Marcela De Los Angeles Timana Suarez (fojas 45).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los **bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa.** Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN).



5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.



6. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA y “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por “el administrado”, a través del Informe de Brigada N° 1460-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de octubre de 2016 (fojas 47) según el cual, se determinó respecto de “el predio” lo siguiente:



RESOLUCIÓN N°

031-2017/SBN-DGPE-SDDI

(...)

4.1 Revisada las bases con las que cuenta la Superintendencia, verificado con lo indicado en el Certificado de Búsqueda Catastral adjunto, el predio se encuentra:

- Parcialmente con el predio inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales, en la Partida N° 11066780 de la Oficina Registral de Sullana, signado con el CUS N° 82528, con un área de 44 187,283 m² que corresponde al 44.18 % del área solicitada.
- Parcialmente con el predio de mayor extensión inscrito en la Partida N° 11009758 de la Oficina Registral de Sullana, a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales denominado Ex Hacienda Lobitos, signado con el código CUS N° 45907, con un área de 55 126,7009 m², que corresponde al 55.82% del área solicitada. Cabe indicar, que el asiento D 00016 de la referida partida, se inscribe la medida cautelar de no innovar con anotación de demanda.

4.2 No se cuenta con información técnica de la línea de más alta marea del ámbito del predio inscrito en la Partida Registral N° 11066448 (según lo indicado en la S.I. 02173-2015, por DICAPI); no obstante a ello, de lo referido la Resolución N° 116-2014/SBN-DGPE-SDAPE, que da mérito a la primera inscripción de dominio del predio inscrito en las partida N° 11066780, de la visualización en el Programa Google Earth de las imágenes satelitales históricas, y tomando como referencia la información que obra en la carpeta Z:\SDS\SUPERVISIÓN DE PLAYAS\2.-PIURA\OBJETIVO ESPECIFICO N° 2 - 2013\TALARA\LOBITOS, **el predio solicitado se encontraría parcialmente en el marco de la Ley N° 26856 - Ley de Playas (zona de dominio restringido)**, lo cual será definido una vez se realice es estudio de línea de alta marea.

4.3 El área solicitada se ubica parcialmente dentro del área de mayor extensión del LOTE X con Contrato de Licencia para la Explotación de Hidrocarburo vigente, a favor de PETROBRAS ENERGIA PERÚ S.A., asimismo, se encontraría superpuesto un pozo de explotación de hidrocarburos en estado abandonado. (información tomada de la S.I: 01329-2015 remitida pro PETROPERU)

4.4 Asimismo, se comparó el plano presentado por los solicitantes con la base gráfica de solicitudes de ingreso, encontrándose que se encuentra superpuesto con las solicitudes: S.I. 03096-2011,15042-2007, 19158-2012,15072-2007,25227-2014, 12094-2015,08169-2015, 11395-2016, 23696-2016 (pendiente).

(...)"

10. Que, en tal sentido, para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable determinar la ubicación exacta y no presunta de "el predio" respecto de la zona de dominio restringido que pudieran comprender, pues con ello se determinará la libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable al procedimiento.

11. Que, el artículo 3° del Reglamento de la Ley de Playas aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, establece que la zona de playa comprende el área donde la costa presenta una topografía plana y con declive suave hacia el mar, más una franja de 50 metros de ancho paralela a **la línea de alta marea**. Por su parte el artículo 4° del mencionado Reglamento, define a la zona de dominio restringido, como la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de hasta 50 metros paralela a la línea de alta marea, siempre que exista continuidad geográfica, además señala que esta zona será destinada a playa pública para el uso de la población salvo que se haya procedido a su desafectación de conformidad con el artículo 3° de la Ley de Playas y el Capítulo III del mismo Reglamento.

12. Que, es necesario señalar que el Principio de Legalidad, consagrado en el numeral 1.1) del artículo IV de la "Ley N° 27444" establece que "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 fueron conferidas"; es decir, las facultades con que se encuentran revestidos las entidades y



órganos de la administración pública para la consecución de sus fines, están expresamente consignadas en la normativa jurídica que regula la actividad pública. En consecuencia, los titulares de las entidades públicas tienen la obligación de supeditar las facultades encomendadas conforme a los lineamientos establecidos en el ordenamiento jurídico.

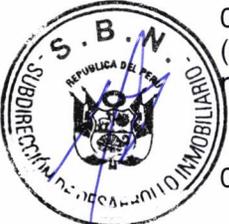
13. Que, en el mismo sentido, el numeral 61.1) del artículo 61° de “Ley N° 27444” dispone que “la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y en la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan. A decir de Juan Carlos Morón Urbina esta norma “tiene como objeto claro establecer una reserva legal para la creación de competencias administrativas. Es la Constitución en el caso de los organismos constitucionalmente creados, y, en segundo caso, la ley, las únicas vías jurídicas para establecer la competencia de un organismo o entidad pública. La propia Administración, ni puede crear organismos, ni puede asignarse competencia no establecidas por ley” (Morón Urbina, Juan Carlos “Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General”, Lima, p. 287).



14. Que, en ese orden de ideas, tal como lo dispone el artículo 3° del antes citado Reglamento de la Ley de Playas, la determinación de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, está a cargo de la Dirección General de Capitanías (DICAPI). Esto último es concordante con la competencia que se asigna a la DICAPI en el inciso 2) del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147 “Decreto Legislativo que resulta el fortalecimiento de las fuerzas armadas en las competencias de la Autoridad Marítima nacional – Dirección General de Capitanías y Guardacostas”, que establece el ámbito de aplicación de la citada norma, en el cual se encuentran los terrenos ribereños hasta los cincuenta (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea del mar.



15. Que, como se desprende de las normas antes citadas, siendo que la determinación de la franja de 50 metros paralela a la línea de alta marea es competencia legalmente atribuida a la DICAPI, también lo es la determinación de la línea de alta marea, pues esta es fundamental para comenzar a contar los 50 metros de zona de playa y los subsiguientes 200 metros de zona de dominio restringido.



16. Que, en virtud de la normativa glosada y el Informe de Brigada descrito en el noveno considerando de la presente resolución, esta Subdirección mediante Oficio N° 02437-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016 (fojas 56) solicitó a la DICAPI (entidad competente), que informe si existe delimitación de la línea de alta marea relacionada con “el predio”.

17. Que, por otra parte se comunicó a “el administrado” a través del Oficio N° 02706-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2016 (fojas 57) lo siguiente:

“(…)

Al respecto, de la evaluación realizada se advierte que “el predio” **se encontraría dentro de zona de dominio restringido.** En ese sentido, con la finalidad de determinar si se encuentra inmerso dentro de la zona de dominio restringido se ha solicitado a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas – DICAPI la línea de alta marea (LAM) y una vez obtenido la respuesta se evaluará su solicitud de venta directa.

No obstante a lo señalado, con relación al área que recae sobre la partida registral N° 11009758 de la Oficina Registral de Sullana inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales (área de 55 126,7009 m² que corresponde al 55.82% del área solicitada) se visualiza en el asiento D 00016 la inscripción de la **medida cautelar de no innovar con anotación de demanda.**

En ese sentido, es pertinente señalar que nuestra Constitución Política en el numeral 2) del artículo 139° prescribe que: “(...) Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno.

En tal sentido, ningún órgano administrativo, ni ninguna autoridad puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el Poder Judicial, caso contrario, se estaría vulnerando la independencia del órgano jurisdiccional prescrita por la norma glosada en el considerando precedente.

Con relación a la medida cautelar de no innovar, el artículo 687° del Código Procesal Civil, prescribe que “Ante la



RESOLUCIÓN N°

031-2017/SBN-DGPE-SDDI

inminencia de un perjuicio irreparable, puede el Juez dictar medidas destinadas a conservar la situación de hecho o de derecho cuya situación vaya ser o sea invocada en la demanda y, se encuentra en relación a las personas y bienes comprendidos en el proceso. Cabe señalar, que "...el perjuicio irreparable se evitará manteniendo el estado de cosas (pendiente Litis NIHIL INNOVATUR) se busca primordialmente que la situación de hecho o de derecho existente al iniciarse no cambie, no se modifique, más bien que se perennice en el tiempo, en tanto se discute sobre el particular en el proceso principal".¹

En tal sentido, la indicada medida cautelar tiene como finalidad se mantenga la situación al momento de la admisión de la demanda, motivo por el cual, esta Superintendencia no puede realizar ningún acto de disposición respecto de "el predio" mientras esté vigente la indicada medida: **en consecuencia, una vez determinado si "el predio" se encuentra inmerso o no dentro de la línea de alta marea se solicitará exclusión dicha área.**

(...)"



18. Que, ante el requerimiento solicitado mediante Oficio N° 1000-0612 presentado el 6 de diciembre de 2016 (S.I. N° 33872-2016) (fojas 62) DICAPI nos manifiesta que no cuenta con la data de la línea de más alta marea, por tanto, se hace imposible determinar si "el predio" se encuentra en zona de dominio restringido; información que conforme a lo señalado en el décimo quinto de la presente resolución, resulta relevante para establecer si es aplicable al presente procedimiento la normativa especial de playas o la normativa especial de la SBN.



19. Que, en ese sentido si no se cuenta con la data de la línea de más alta marea (LAM) de "el predio" entonces no es posible determinar el inicio de la franja paralela a dicha línea de hasta 50 metros, que sirve para la determinación de la siguiente franja de 200 metros correspondiente a la Zona de Dominio Restringido, por lo tanto **no es posible precisar la exactitud de la ubicación de "el predio" sobre la Zona de Dominio Restringido**, de acuerdo a la Ley N° 26856 – Ley de Playas.

20. Que, en atención a lo expuesto y en tanto se mantengan dicha contingencia sobre "el predio", éste no puede ser materia de disposición a través del presente procedimiento, debiendo declararse improcedente lo solicitado y disponer el archivo de este procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

21. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la

¹ Hurtado Reyes Martín "Fundamento de Derecho Procesal Civil". Editorial Moreno S.A. Primera Edición. Junio de 2009. Pág. 279.

Resolución N° 073-2016/SBN-SG del 01 de agosto de 2016; y, el Informe Técnico Legal N° 031-2017/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero de 2017.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **JAVIER GONZALO ENRIQUE SIFUENTES PALACIOS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.1.8



Abog. **PERCY IVAN MEDINA JIMENEZ**
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (e)
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales