



RESOLUCIÓN N° 866-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de diciembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 110-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ALEX RAPHAEL DELGADO ALVAREZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 12 500,00 m², ubicado en el sector Pinta Balcones, distrito de La Brea, provincia de Talara y departamento de Piura, inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la Partida N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura, signado con Registro CUS N° 45908, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

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

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

3. Que, mediante escrito presentado el 29 de enero del 2016 (S.I. N° 02209-2016), Alex Raphael Delgado Álvarez (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, por causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta – entre otros – los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de “el administrado” (fojas 3); **b)** certificado de búsqueda catastral del Registro de Propiedad Inmueble Piura del 7 de enero del 2016 (fojas 4); **c)** copia simple del plano perimétrico (fojas 6); **d)** plano perimétrico y de ubicación de diciembre del 2015 correspondiente a “el predio” (fojas 7); **e)** memoria descriptiva de diciembre del 2015 correspondiente a “el predio” (fojas 8); **f)** actas de inspección judicial de



constatación del 6 de octubre del 2000 y 2 de septiembre del 2004 (fojas 9); **g)** actas de inspección de constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica del 3 de setiembre del 2010 y 15 de abril del 2015 (fojas 12).

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



5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.



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

8. Que, el numeral 5.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” prevé que la admisión a **trámite de venta directa** de un predio estatal sólo **es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado** o de la entidad que pretenda enajenarlo.



9. Que, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

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

11. 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° 1134-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto del 2016 (fojas 13), según el cual, se determinó respecto de “el predio” lo siguiente:

“(…)”

- 4.1 De la revisión de la documentación técnica (plano y memoria descriptiva), se deja constancia que las orientaciones de las colindancias están erradas, por lo que de continuarse con el trámite deberá solicitarse a “el administrado” subsane dicho error.



RESOLUCIÓN N° 866-2016/SBN-DGPE-SDDI

- 4.2 Comparado "el predio" con la BASE ÚNICA SBN (base gráfica de predios del Estado), se encuentra totalmente dentro de un área de mayor extensión inscrita a favor del **Estado - Superintendencia de Bienes Nacionales**, en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura, signado con CUS N° 45908. Lo cual concuerda con lo descrito en el Certificado de Búsqueda Catastral expedido el 07 de enero de 2016, presentado por "el administrado".
- 4.3 Visualizado "el predio" en las imágenes del programa Google Earth (programa usado como apoyo técnico referencial, cuando la escala y la resolución lo permiten), que corresponden a las fechas 26-02-2006, 10-07-2009, 03-09-2011 y 21-04-2013, se observa que se trataría de un terreno de naturaleza eriza en el que no se advierte indicios de actividad posesoria ni delimitación por medio de obras civiles de carácter permanente que restrinjan el acceso a terceros, asimismo un camino carrózable afecta a "el predio" al sur de este (ruta a Punta Balcones), el cual en la imagen del año 2009 parecería estar pavimentada, sin embargo según documentación técnica esta corresponde a un camino carrozable colindante con "el predio". Se deja constancia que lo visualizado es de carácter referencial, asimismo no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen, debido a la resolución de las imágenes.
- 4.4 Visualizado el GEOCATMIN (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero, desarrollado por INGENMET), "el predio" se superpone totalmente con el derecho minero de sustancia NO METÁLICA denominado "SALINAS BREA", con código N° 010106916, el cual se encuentra vigente y con procedimiento en trámite.
- 4.5 Esta Superintendencia no cuenta con información gráfica de la línea de más alta marea determinada por la DICAPI en el área de interés, sin embargo se cuenta con el Plano N° 1440-2013/SBN-DGPE-SDS, elaborado por la Subdirección de Supervisión - Plan de protección y cautela de playas, que obra a manera de consulta en la base gráfica de esta Superintendencia (X:\SDS\SUPERVISIÓN DE PLAYAS\2.-PIURA\OBJETIVO ESPECIFICO N° 1 - 2013\TALARA\PRIMER ENTREGABLE), en el que se encuentra identificada referencialmente la línea de alta marea; insertado "el predio" se observa que se encontraría totalmente dentro de Zona de Dominio Restringido. Asimismo se deja constancia que dicha información es de carácter referencial por ser resultado únicamente de evaluación de gabinete y al ser la línea de alta marea referencial.
- 4.6 De acuerdo con el Mapa de Lotes de PERUPETRO, "el predio" se encuentra totalmente dentro del ámbito del Lote VII, respecto al cual existe un contrato de licencia de explotación de hidrocarburos vigente, entre PERUPETRO y SAPET DEVELOPMENT PERÚ INC., SUCURSAL DE PERU S.A.C. Asimismo de acuerdo con la base gráfica de PERUPETRO (donde se visualizan los pozos de explotación), se aprecia que no existirían pozos dentro el ámbito de "el predio". Por último no se descarta la existencia de otras instalaciones petroleras como son estaciones de bombeo y tuberías.
- 4.7 Por otro lado "el predio" se encuentra aproximadamente en un 83 % superpuesto con el Sitio Arqueológico "Conchal Punta Balcones", según el Sistema de Información Geográfica de Arqueología – SIGDA del Ministerio de Cultura.
- 4.8 Respecto de las Actas de Inspección Judicial de Constatación, de fechas 06/10/2000, 02/09/2004, 03/09/2010 y 15/04/2015, presentadas por "el administrado", se observa que tanto la ubicación como el área que describen las Actas de fechas 06/10/2000, 03/09/2010 y 15/04/2015, coinciden con "el predio"; en cambio este no es el caso del Acta de fecha 02/09/2004. Por otro lado, a pesar de que "el predio" colinda por el Suroeste con camino carrozable, las Actas 06/10/2000, 02/09/2004 y 15/04/2015 describen que el predio materia de constatación colinda con camino carrozable por el Noroeste, asimismo según el Acta de fecha 03/09/2010, el predio materia de constatación colinda por el sureste con terrenos eriazos. También las Actas de fechas 06/10/2000 y 02/09/2004, describen que el terreno materia de constatación (...) se encuentra rodeado por terrenos eriazos, teniendo un solo acceso, por donde se ingresa a dicho terreno (...), por otro lado las Actas de fechas 03/09/2010 y 15/04/2015, describen que el terreno materia de constatación "se encuentra rodeado por terrenos eriazos, el perímetro de este terreno se encuentra cercado con estacas de madera, teniendo un solo acceso, por donde se ingresa a dicho terreno".



(...)"

12. Que, en mérito al informe de brigada señalado en el considerando precedente y de la revisión de los antecedentes registrales de "el predio", tenemos respecto de este lo siguiente: i) se superpone totalmente dentro de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana asignado con CUS N° 45908; ii) 10 386,75 m² que representa el 83.00 % se superpone con el sitio Arqueológico "Conchal Punta Balcones"; y, iii) referencialmente se encontraría totalmente dentro de la zona de dominio restringido; no obstante no se cuenta con Línea de Alta Marea-LAM aprobada.

13. Que, al respecto, a fin de determinar con exactitud el porcentaje de "el predio" que se superpone con la aludida Zona Arqueológica denominada "Conchal Punta Balcones", información que resulta relevante para determinar la libre disponibilidad de aquél, esta Subdirección mediante Oficio N° 1920-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto del 2016 (fojas 20), solicitó a la Dirección de Patrimonio Arqueológico Inmueble del Ministerio de Cultura nos informe si "el predio" se superpone con restos arqueológicos.



14. Que, mediante Oficio N° 001259-2016/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC, presentado el 16 de septiembre de 2016 (S.I. N° 25350-2016) (fojas 22), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura nos traslada información gráfica y literal, confirmando lo señalado por el Informe de Brigada descrito en el décimo primer considerando precedente, conforme al siguiente detalle:

"(...)

Se realizó la superposición con la base grafica que dispone esta Dirección a la fecha; habiéndose registrado, la superposición parcial con el Monumento Arqueológico Prehispánico "Punta Balcones" con un área de 10 386.75 m².

(...)"

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



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



17. Que, en el caso concreto, según los considerandos precedentes de la presente resolución, se concluye que "el predio" se superpone parcialmente dentro del ámbito del **Sitio Arqueológico Punta Balcones con un área de 10 386,75 m² que representa el 83.094 % del área total solicitada**, por lo que constituye bien de dominio público de carácter inalienable, intangible e imprescriptible, que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia. A mayor abundamiento de lo mencionado en los considerandos precedentes, el Sitio Arqueológico Punta Balcones con



RESOLUCIÓN N° 866-2016/SBN-DGPE-SDDI

un área de 10 386,75 m² que representa el 83 % de “el predio”, **no cuenta con Línea de Alta Marea**; sin embargo, habiéndose determinado su intangibilidad se prescindirá del análisis respecto a este extremo.

18. Que, con relación al área de 2113.25 m² que representa el 16.906 % de “el predio”, según la evaluación descrita en el décimo primer considerando, se **encontraría** dentro de zona de dominio restringido; al respecto, es preciso mencionar que el Reglamento de la Ley de Playas aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, en su artículo 3° 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.

19. 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.

20. Que, en el mismo sentido, el numeral 61.1) del artículo 61° de “Ley 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).

21. Que, en ese sentido, según lo dispone el artículo 3° del Reglamento de la “Ley de Playas”, la determinación de la franja hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, está a cargo de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas – DICAPI (en adelante “la 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 (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea del mar.

22. 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 que 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.

23. Que, en virtud de lo expuesto, esta Subdirección efectuó la consulta respecto a línea de alta marea -LAM de “el predio” a la DICAPI a través del Oficio N° 1919-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto del 2016 (fojas 21), obteniendo como respuesta de la DICAPI, el escrito G.1000-0733 el 26 de septiembre del 2016 (S.I. N° 26808-2016) (fojas 24), el cual señala que **no cuenta con estudio ni con resolución directoral de determinación de línea de más alta marea**. Por tanto, no resulta factible establecer la ubicación de la zona de dominio restringido y en consecuencia tampoco es posible determinar la ubicación exacta de “el predio”.

24. Que, en virtud a lo expuesto de los considerandos precedentes de la presente resolución, se concluye que respecto al área restante de 2 113.25 m² que representa al 16.906 % de “el predio”, **no cuenta con Línea de Alta Marea**; en tal sentido, en tanto se mantengan dicha contingencia sobre dicho predio, éste no podrá ser materia de disposición a través del presente procedimiento, debiendo declararse improcedente lo solicitado y disponerse el archivo de este procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

25. 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 Resolución N° 073-2016/SBN-SG del 01 de agosto de 2016; y, el Informe Técnico Legal N° 1031-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ALEX RAPHAEL DELGADO ALVAREZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

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

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.1.8



ABOC. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES