

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 887-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de diciembre de 2016

VISTO:



El Expediente N° 608-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **FIDEL ROQUE PANTA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 10 000.00 m², ubicado en el sector Punta Balcones, distrito de La Brea, provincia de Talara, 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 18 de julio de 2016 (S.I. N° 18973-2016), Fidel Roque Panta (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 (fojas 2); **b)** certificado de búsqueda catastral del Registro de Propiedad Inmueble Piura del 8 de marzo de 2016 (fojas 4); **c)** copia simple del plano perimétrico (fojas 5); **d)** plano perimétrico de marzo de 2016 correspondiente a “el predio” (fojas 6); **e)** memoria descriptiva de diciembre del 2015 correspondiente a “el predio” (fojas 8); **f)** plano perimétrico y de ubicación de febrero de 2016 (foja 9); y, **g)** actas de inspección judicial

de constatación del 1 de febrero de 2000, 1 de febrero de 2004, 15 de julio de 2004, y 8 de junio de 2010 (fojas 10 al 13).

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 complementa 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, 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 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.

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° 1186-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto del 2016 (fojas 14), según el cual, se determinó respecto de “el predio” lo siguiente:

(...)

RESOLUCIÓN N° 887-2016/SBN-DGPE-SDDI

4.1 El predio materia de solicitud con un área de 10 000,00 m², totalmente se superpone con el predio inscrito en la Partida N° 11023138 (en área de mayor extensión) del registro de predios de Piura (Oficina Registral Sullana) con Registro SINABIP N° 1305 con CUS: 45908 del libro de Piura a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

4.2 Al no contar 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 parcialmente en 9 629,94 m² (96,30 %) dentro de Zona de Dominio Restringido y el 370,06 m² (3.70%) no se encuentra afectado por 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.

4.3 Visualizado el Sistema de Información Geográfica de Arqueología – SIGDA del Ministerio de Cultura, se observa que "el predio" se encuentra aproximadamente en un 87,36 % superpuesto con el Sitio Arqueológico "Conchal Punta Balcones" y el 12,64% no se encuentra involucrado en área de zona de cultura, sin embargo, este formaría referencialmente parte de Zona de Dominio Restringido según el Plano N° 1440-2013/SBN-DGPE-SDS.

4.4 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 26-02-2007, 10-07-2009, 03-09-2011 y 14-06-2016, se observa que se trataría de un terreno de naturaleza eriaza 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 carrozable 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.

(...)"

12. Que, de conformidad con lo expuesto, se puede concluir respecto de "el predio" se encuentra inscrito 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 zona Registral N° I Sede Piura, CUS 45908, asimismo, se concluye lo siguiente: i) 8 736.01 m² que representa el 87.36% de "el predio" se encuentra superpuesto totalmente con el sitio Arqueológico "Conchal Punta Balcones" (referencialmente existiría un 83.66% en zona de dominio restringido y el restante 3.70% fuera de esta); y ii) 1 263.9842m² que representa el 12.64 % de "el predio" se encontraría dentro de la proyección de la zona de dominio restringido. Cabe indicar que la información de la línea de alta marea es referencial, tal como lo indica el informe descrito precedentemente.

13. Que, con relación al 87.36 % de "el predio" que se encuentra superpuesto con el sitio Arqueológico "Concha Punta Balcones"; resulta relevante la información solicitada por esta Subdirección a la Dirección de Patrimonio Arqueológico I del Ministerio de Cultura, mediante Oficio N° 1920-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto del 2016, (el que obra en el expediente N° 110-2016/SBNSDDI, respecto a un pedido de venta de un predio de 12 500.00 m², el mismo que se encuentra colindante con "el predio"); al respecto dicha entidad mediante Oficio N° 001259-2016/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC presentado el 16 de septiembre del 2016 (S.I. N° 25350-2016) (fojas 23), informa que el



área de 10 386.75 m², se superpone parcialmente dentro del ámbito del **Sitio Arqueológico “Conchal Punta Balcones”**; en ese sentido, dicha información ha permitido corroborar que un área de 8 736.01 m² que representa el 87.36% de “el predio”, se superpone gráficamente al Sitio Arqueológico “Conchal Punta Balcones”; por lo que constituye bien de dominio público de carácter inalienable, intangible e imprescriptible, que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en ese extremo por parte de esta Superintendencia.

14. Que, en tal sentido el primer párrafo del artículo 21° de la Constitución 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”; asimismo, el Decreto Supremo N° 016-85 declara que **son intangibles, inalienables e imprescriptibles los bienes muebles e inmuebles de la época prehispánica pertenecientes al Patrimonio Cultural de la Nación** (el resaltado es nuestro). Por tanto no es factible realizar acto de disposición alguno.

15. Que, respecto al 12.64 % de “el predio”, según información referencial se encontraría en zona de dominio restringido, el artículo 3° del Decreto Supremo N° 050-2006-EF que aprueba el Reglamento de la Ley N° 26856 (en adelante Ley de Playas”), que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienable e imprescriptible (en adelante “Reglamento de la Ley de Playas”) , 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.

16. Que, siendo así, 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 norma aplicable al procedimiento.

17. Que, al respecto, es oportuno precisar que el Principio de Legalidad, consagrado en el numeral 1.1) del artículo IV de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “Ley 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.

18. 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





RESOLUCIÓN N° 887-2016/SBN-DGPE-SDDI

establecidas por ley” (Morón Urbina, Juan Carlos “Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General”, Lima, p. 287).

19. 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.

20. 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.

21. Que, con la finalidad de determinar técnicamente las delimitaciones de la línea de alta marea (LAM) que haya sido efectuada por “la DICAPI”, esta Subdirección incorporó al presente expediente, de conformidad con lo prescrito en el numeral 6.2) del artículo 6° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹, el Oficio N° 1919-2016/SBN-DGPE-SDDI con fecha 31 de agosto del 2016 (referente a la venta directa respecto de un predio de 12 500.00 m², colindante con “el predio”, Exp. N° 110-2016/SBNSDDI) (fojas 20), a través del cual se solicitó a “la DICAPI” que se sirva remitir los documentos técnicos y digitales, sobre las delimitaciones de la línea de alta marea (LAM) que haya sido efectuada y/o aprobada por dicha Entidad. En atención a lo solicitado, mediante escrito G.1000-0733 presentado el 26 de septiembre del 2016 (S.I. N° 26808-2016) (fojas 21), “la DICAPI”, señala que “no cuenta con estudio ni con resolución Directoral de aprobación de la línea de más alta marea y la franja ribereña no menor de los cincuenta (50) metros, respecto del área que involucra a “el predio”. Por tanto, se hace imposible determinar con exactitud el porcentaje de área de “el predio” que se encuentra en zona de dominio restringido; información que conforme se señaló en el décimo sexto considerando de la presente resolución, resulta relevante para establecer si es aplicable al presente procedimiento la normativa especial de playas y/o la normativa de esta Superintendencia.

22. Que, en el caso concreto, según los considerandos precedentes de la presente resolución, se concluye de “el predio”: **i) 87.36 % de “el predio” se superpone dentro del**

¹ **Artículo 6.- Motivación del acto administrativo**

6.2) Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto.



ámbito **Sitio Arqueológico “Conchal Punta Balcones”** 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. Cabe precisar que, si bien se ha determinado que existiría un área involucrada que se encontraría dentro de la zona de dominio restringido, este no amerita la evaluación correspondiente toda vez que dicho porcentaje se encuentra contenido en el bien de dominio público (zona arqueológica); y, **ii) 12.64 % de “el predio”**, se encontraría referencialmente en zona de dominio restringido, sobre la cual no se ha determinado la línea de alta marea (LAM), y en tanto se mantengan dicha contingencia sobre “el predio”, éste no puede ser materia de disposición a través del presente procedimiento; razones por las cuales la pretensión de “el administrado” debe ser declarada improcedente, y debe disponerse el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

23. Que, es conveniente indicar que toda vez que se ha determinado la improcedencia de lo solicitado, carece de sentido el oficio N° 2138-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2016 (foja 18); consecuentemente, se prescinde de la evaluación del escrito presentado el 24 de octubre de 2016 (S.I. N° 29176-2016) (foja 24), por “el administrado”; no obstante, de la lectura efectuada a la documentación adjunta al citado escrito, se advierte que la misma hace referencia a un predio de 47 992,72 m2, pedido de venta directa por “el administrado”, el cual viene siendo evaluado en el Expediente N° 163-2016/SBN-DGPE-SDDI el mismo que obra en esta Subdirección; razón por la cual se procede a desglosar dichos documentos a fin de que se incorpore al referido expediente y se proceda a su evaluación correspondiente, en concordancia al principio de celeridad prescrito en el numeral 1.9 la Ley N° 27444.

24. 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° 1054-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **FIDEL ROQUE PANTA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento 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



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