



RESOLUCIÓN N° 0745-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de agosto del 2021

VISTO:

El Expediente N° 907-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CHRISTIAN MARTHALER y ZINNIA IBAÑEZ CALLE DE MARTHALER**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 8 957,52 m² ubicado en el sector Playa Salinas, distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.
2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.
3. Que, mediante escrito presentado el 16 de julio del 2021 (S.I. N° 18253-2021) CHRISTIAN MARTHALER y ZINNIA IBAÑEZ CALLE DE MARTHALER (en adelante "los administrados"), solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que se encontraba vigente al momento de su presentación y que a la fecha se encuentra derogada (fojas 29). Para tal efecto, adjunta - entre otros – la documentación siguiente: a) plano de ubicación y localización (fojas 1); b) memoria descriptiva (fojas 2); c) constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Canoas de Punta Sal (fojas 14); d) constancia de no adeudo N°025-2020/GRAT/MDCPS/KL del 9 de noviembre del 2020 (fojas 15); y, e) acta de inspección ocular emitida por el Juez de Paz de Segunda Nominación Canoas de Punta Sal del 25 de enero del 2013 (fojas 18).
4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa citada en la solicitud de venta directa, ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de "el Reglamento".
5. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de

disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

6. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

7. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “los administrados”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01194-20201/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto del 2021 (fojas 32), en los que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Se superpone con un predio cuya primera inscripción de dominio a favor del Estado se dispuso con la Resolución N° 059-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de febrero de 2014 (fojas 108), la cual se encuentra pendiente de inscripción registral, signado con CUS N° 118007 (fojas 37).

ii) 3 253,77 m² (representa el 36,32 % de “el predio”) se encuentra en ámbito de zona de playa y el área restante de 5 703,75 m² (representa el 63,68 % de “el predio”) se encuentra en zona de dominio restringido, de acuerdo a la Resolución Directoral N° 256-2020-MGP/DGCG del 24 de agosto del 2018, que determina la línea de más alta marea (LAM).

iii) Recae totalmente en el ámbito desembocadura (esteros) de la quebrada seca y zona de inundación el cual constituye un bien de dominio hidráulicos.

iv) Según las imágenes de Google Earth, se advierte que encuentra en la zona delta de la desembocadura (esteros) de la quebrada seca ubicada frente al océano pacífico.

10. Que, respecto al área de 3 253,77 m² (representa el 36,32 % de “el predio”) se determinó que se encuentra en zona de playa, por lo que constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 1° de la Ley N° 26856, Ley de Playas (en adelante la “Ley N° 26856”)[1], concordante con el artículo 3° del Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley N° 26856”), encontrándose además bajo la administración de la Dirección General de Capitanía y Guardacostas en virtud del inciso 2) del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147; por lo que no puede realizar acto de disposición sobre esta

11. Que, en relación al área de 5 703,75 m² (representa el 63,68 % de “el predio”), esta recae en el ámbito desembocadura (esteros) de la quebrada seca, según el literal f) del artículo 6° [2] de la Ley N° 29338 “Ley de Recurso Hídricos” señala que éstas son bienes naturales asociados al agua; asimismo el artículo 7° [3] establece que el agua y los bienes naturales asociados a ésta constituyen bienes de dominio público hidráulico sujeto a las disposiciones de la Ley. En ese mismo sentido, en la Primera Disposición Complementaria y Final de la referida Ley, señala que: *Declarase de preferente interés nacional la seguridad de los bienes del dominio público integrados por las fuentes naturales de agua, los bienes asociados a éstas y la infraestructura hidráulica mayor pública; por lo que no puede realizar acto de disposición sobre esta*

12. Que, en virtud a lo señalado en los considerandos precedentes de la presente resolución “el predio” constituye un bien de dominio público, por lo tanto tiene la característica de inalienable e imprescriptible, en concordancia con el artículo

73°[4] de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3[5] del artículo 3° de “el Reglamento”; razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa promovida por “los administrados”

13. Que, a mayor abundamiento, si bien “el predio” se superpone sobre un ámbito de mayor extensión cuya primera inscripción de dominio a favor del Estado se dispuso en virtud de la Resolución N° 059-2014/SBNSDAPE del 26 de febrero de 2014, no cuenta con inscripción registral, toda vez que esta resolución viene siendo cuestionada en un proceso judicial de nulidad de resolución o acto administrativo (Exp. N° 5575-2014-0-1801-JR-CA-02 – Estado: en trámite), proceso en el cual se discute la titularidad del Estado, según la información señalada en el Memorandum N° 00151-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de enero del 2021[6] y la Consulta de Expedientes Judicial – CEJ

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, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; el Informe de Brigada N° 00754-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 01043-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada **CHRISTIAN MARTHALER** y **ZINNIA IBÁÑEZ CALLE DE MARTHALER**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

[1] **Artículo 1° - de la Ley N° 26856 – Ley de Playas.-** Las playas del litoral de la República son bienes de uso público, inalienable e imprescriptible, y comprenden el área donde la costa presenta una topografía plana y con un declive suave hacia el mar, más una franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea.

[2] **Artículo 6.- Bienes asociados al agua.-** Son bienes asociados al agua los siguientes: 1. Bienes naturales.- f. las islas existentes y las que se formen en los mares, lagos, lagunas o esteros o en los ríos, siempre que no procedan de una bifurcación del curso del agua al cruzar las tierras de particulares; [3] **Artículo 7.- Bienes de dominio público hidráulico.-** Constituyen bienes de dominio público hidráulico, sujetos a las disposiciones de la presente Ley, el agua enunciada en el artículo 5 y los bienes naturales asociados a esta señalados en el numeral 1 del artículo 6. Toda intervención de los particulares que afecte o altere las características de estos bienes debe ser previamente autorizada por la Autoridad Administrativa del Agua, con excepción del uso primario del agua y las referentes a la navegación. [4] **Artículo 73.-** 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.

[5] a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos, los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados a al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE; y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

[6] Constancia de incorporación N° 0041-2021/SBN-DGPE-SDDI