



RESOLUCIÓN N° 1027-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de noviembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 535-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **EDER IVÁN MATTA PONTE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de área de 2 868,50 m² ubicado en el Balneario Las Peñitas, al noroeste del Asentamiento Humano Las Peñitas, en el distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 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 su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA 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 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 27 de julio de 2021 (S.I. N° 11035-2020), **EDER IVÁN MATTA PONTE**, en adelante “el administrado”, solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA que a la fecha se encuentra derogado por “el Reglamento” (fojas 1 al 4). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copias simples de memoria descriptiva suscrita (fojas 5 al 7); **2)** copia simple de plano ubicación y de localización suscrito por el arquitecto Marco Antonio Herrera Coronado, con registro CAP 8904 (fojas 8); **3)** copia simple de plano perimétrico suscrito por el arquitecto Marco Antonio Herrera Coronado, con registro CAP 8904 (fojas 9); **4)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 10); **5)** copia simple del Acta de Inspección Ocular y Constancia de Posesión del terreno de forma continua pública y pacífica de fecha 11 de marzo de 2002, emitido por el Juzgado de Paz de Única Nominación de San Pedro Talara (fojas 11 y 12); **6)** copia simple del Acta de Inspección Ocular y Constancia de Posesión del terreno de forma continua pública y pacífica de fecha 20 de octubre de 2008, emitido por el Juzgado de Paz de Única Nominación de San Pedro Talara (fojas 13 y 14); **7)** copia simple del Acta de Inspección Ocular y Constancia de Posesión del terreno de forma continua pública y pacífica de fecha 13 de febrero de 2013, emitido por el Juzgado de Paz de Única Nominación de San Pedro Talara (fojas 15); y, **8)** copia simple del Acta de Inspección Ocular y Constancia

de Posesión del terreno de forma continua pública y pacífica de fecha 13 de febrero de 2013, emitido por el Juzgado de Paz de Única Nominación de San Pedro Talara (fojas 16).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, señalada en la solicitud de venta directa de “el administrado” ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

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 222⁰¹ 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 la solicitud.

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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00824-2020/SBN-DGPE-SDDI del 04 de septiembre de 2020 (fojas 17 a 21), el cual concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) 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, con CUS N° 45908.

¹ **Artículo 222.- Causales para la compraventa directa**

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

1. **Colindancia sin acceso directo:** Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.
2. **Ejecución de un proyecto declarado de interés:** Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.
3. **Posesión consolidada:** Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
4. **Otros supuestos de posesión:** Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

- ii) Según el Sistema de Información Geológico y Catastral Minero - GEOCATMIN - desarrollado por INGEMMET, se encuentra en ámbito del derecho minero vigente de sustancia no metálica, denominado ADRIANA NICOLL IV con código N° 700005411;
- iii) Se encuentra en Zona de Dominio Restringido, si bien en esta Superintendencia no obra la Línea de Alta Marea aprobado por DICAPI en el ámbito de interés, esto se determinó debido a que “el predio” se encuentra a una distancia aproximada entre 70 y 110 ml próximo del litoral, en consecuencia en la proyección de la Zona de Dominio Restringido (franja de 200 metros paralela a la franja de 50 m paralela a la Línea de Alta Marea), en un ámbito en el que existe continuidad geográfica de la misma, lo que además se verificó en el Plano N° A-28 de fecha 12/07/2012 elaborado en DATUM PSAD 56, por la Subdirección de Supervisión, **en el que se representa de manera referencial la Línea de Alta Marea y Zona de Dominio Restringido.**
- iv) En el presente caso, no corresponde la evaluación de la causal de venta directa (posesión consolidada), al encontrarse “el predio” en Zona de Dominio Restringido, no obstante, es preciso mencionar que, de las imágenes satelitales y fotos del Google Earth, se trata de un predio libre de ocupaciones en su totalidad al año 2020 (sin cerco perimétrico), con presencia de una pequeña área ocupada sin finalidad identificada (solamente cercada el área ocupada, sin techo) hasta el año 2013, lo que no corresponde con las Actas de Inspección Ocular y Constatación presentadas (años 2002, 2008, 2013) que describen que “el predio” se encuentra cercado con diversos materiales siendo con triplay al año 2013.

10. Que, en virtud de lo advertido en el ítem iii) está Subdirección mediante Oficio N° 03292-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 16 de noviembre de 2020 (fojas 25 y 26), en adelante “el Oficio 1”, solicitó información a la Dirección General de Capitanía y Guardacostas Marina de Guerra del Perú, a fin 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 su representada, en relación con “el predio”; requerimiento que fue atendido mediante Oficio 0069/21 del 14 de enero de 2021 (S.I. 00830-2021)(fojas 27) señalando que “el predio” no cuenta con estudio de determinación de línea de más alta marea (LAM) y límite de la franja ribereña hasta lo cincuenta (50) metros de ancho paralela a la LAM; y, que se viene realizando la evaluación del levantamiento topográfico para su determinación, el cual se encuentra en proceso de aprobación y posterior emisión de la Resolución Directoral.

11. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección consideró necesario realizar una evaluación complementaria, emitiendo el Informe Preliminar N° 00634-2020/SBN-DGPE-SDDI del 04 de septiembre de 2020 (fojas 28 a 30), el cual concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Según página de Osinergmin, se encuentra en Lote Petrolero VI, con contrato de licencia de explotación de hidrocarburos favor de SAPET DEVELOPMENT PERU INC, en estado vigente
- ii) Asimismo, atraviesa el oleoducto denominado Peñitas Parcela 25, ducto de transporte de hidrocarburos operado por la empresa SAVIA Perú S.A. “El predio” se encontraría en un área de 1 008,56 m² (35,16%) sobre la servidumbre de dicho oleoducto, siendo que el ancho máximo de servidumbre establecida para ductos es de 25,00 m, siendo estas (las servidumbres de ductos) cargas que generan restricciones de uso por seguridad y mantenimiento de las instalaciones; si bien en imágenes satelitales de Google Earth, no se aprecia infraestructura que corresponda ductos de transporte, no se descarta que en el caso del oleoducto Peñitas Parcela 25 se trate de un ducto que se encuentren debajo de la superficie, o en caso contrario no se alcance a visualizar debido a la resolución de las imágenes; sin embargo, de ser el caso, su existencia y trayecto podrán ser verificados en campo.
- iii) De la evaluación de la situación física de “el predio”, se verifica que de las imágenes satelitales y fotos del Programa Google Earth, en el año 2020, se encuentra desocupado y sin cerco perimétrico, con presencia de una pequeña área ocupada, sin finalidad especificada, cercada y sin techo hasta el año 2013.

12. Que, en ese orden ideas, al haberse determinado que “el predio” es de titularidad del Estado, como parte de la calificación formal esta Subdirección mediante Oficio 03378-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de agosto de 2021 (fojas 37), en adelante “el Oficio 2”, esta Subdirección solicitó a “el administrado” presentar la siguiente documentación:

- a. **Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM.** A partir de ello, en caso que se ratifique que “el predio” se encuentra inmerso en Zona de Dominio Restringido, de corresponder deberá encauzar su solicitud en el marco de la legislación especial de Playas, siendo que en artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF² (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”), se establecen las causales de procedencia de desafectación y ulterior adjudicación especificadas en el artículo, de acuerdo a lo establecido en el numeral 100.2 del artículo 100° de “el Reglamento”³.
- b. Precisar en cuál de las causales de procedencia enmarcada en el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley N° 26856” se sustenta para proceder con la 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:
 - La ejecución de proyectos para fines turísticos y 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,
 - 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 actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias del litoral.
- c. Presentar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el área a solicitar, respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, según corresponda y 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 N° 26856; ello en atención al último párrafo del artículo 18° “el Reglamento de la Ley de Playas”.
- d. Presentar la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto, de conformidad con el literal n) del numeral 6.2) del artículo 6° de la Directiva N° 064-2014/SBN⁴ denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”.
- e. Presentar la declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.

Para lo que se le otorgó un plazo de quince (30) días hábiles, más el término de la distancia de (2) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 2”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el artículo 189.2° de “el Reglamento”.

2 Artículo 18.- Causales de desafectación y adjudicación

La adjudicación en propiedad o el otorgamiento de otros derechos que impliquen la ocupación y uso exclusivo de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido, previa desafectación de los mismos, sólo procederá cuando la adjudicación del terreno sea solicitada para alguno de los siguientes fines:

- a) La ejecución de proyectos para fines turísticos y 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.
- b) 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 del litoral.

Cuando la adjudicación, previa desafectación, sea solicitada por un particular se deberá contar con el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital del lugar 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 y las disposiciones del presente Reglamento.

3 Artículo 100° Requisitos comunes para solicitar otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales

(...)

100.2 Si el predio colinda con la Zona de Playa Protegida y el ente rector del SNBE no cuenta con la información sobre la LAM, la entidad que tramite el procedimiento debe requerir al interesado que presente la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, otorgando un plazo razonable para dicho efecto.

4 VI. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DEL PROCEDIMIENTO

6.1 Etapas del procedimiento de venta directa

(...)

n. Para la adjudicación de terrenos ubicados en zonas de dominio restringido en el que pretenda ejecutar proyectos para los fines indicados en el artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, el solicitante debe presentar los requisitos que exige el último párrafo del citado artículo y la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto

13. Que, “el Oficio 2” fue notificado el 10 de septiembre de 2021, en el domicilio señalado por “el administrado” en su solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo que “el Oficio 2” fue recibido por Deysi Yanet Chiroque Sanchez con DNI 32543767, quien se identificó como empleada; en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.4⁵ del artículo 21° del “T.U.O. de la Ley N° 27444. En tal sentido, el plazo de diez (30) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 27 de octubre de 2021.**

14. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 41), “el administrado” no cumplió con subsanar el íntegro las observaciones advertidas en “el Oficio 2” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

15. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 01085-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1387-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **EDER IVÁN MATTA PONTE**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.4

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SSDI

PROFESIONAL DE LA SSDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

⁵ 21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.