

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0181-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de febrero del 2023

VISTO:

El Expediente N° 917-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **SOCIEDAD MINERA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA LAS SALINAS DE ENSUEÑO** representada por su Gerente Jesús Butrón Treviños, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 196 732,87 m² (19.6733 ha), ubicado en la playa Salinas frente a la bahía Guaynuma altura aproximada del km: 345 de la carretera Panamericana Norte, distrito de Samanco, provincia del Santa y departamento de Ancash, 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 derogo el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 17 de agosto del 2022 (S.I N° 21607-2022), la **SOCIEDAD MINERA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA LAS SALINAS DE ENSUEÑO** representado por su Gerente Jesús Butrón Treviños (en adelante "la sociedad"), peticona la venta directa de "el predio", sin señalar la causal a la cual se acoge del artículo 222° de "el Reglamento"; sin embargo, indica que se encuentran en posesión de "el predio" (fojas 3). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia de DNI de Jesús Butrón Treviños (fojas 2); **b)** Certificado literal de la Partida Registral N° 12253221 de la Oficina Registral de Lima, Publicidad N° 2022-1883726 (fojas 4 y 5); **c)** Plano perimétrico (lámina: P-1) y memoria descriptiva firmados por el ingeniero civil Jorge Luis Collave Huacanjulca, con CIP N° 111910 (fojas 6 al 8).

4. Que, el procedimiento de 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” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”).

5. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/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 diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. Que el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de la formalidad y obligan por igual a la administración y a los administrados (...)”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada Ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

7. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

8. 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.

9. 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la sociedad”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01093-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre del 2022 (fojas 9 al 16), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor del Estado peruano en la partida registral N° 11032555 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, en mérito a la Resolución N° 025-2008/SBN-GO-JAR de fecha 28 de febrero del 2008, anotado en el SINABIP con el CUS N° 3324.
- ii. Asimismo se superpone parcialmente en 44 650,51 m² (22.67%) con un polígono de mayor extensión de 545 897,01 m², inscrito en la Partida Registral N° 07024582 denominado “Playa Las Salinas”.
- iii. Según la Línea de Alta Marea - LAM graficado de manera referencial respecto de “el predio” se tiene que: 90 203,76 m² (45.85%) se encuentra en zona de playa, 67 934,67 m² (34.53%) se encuentra en zona de dominio restringido y 38 594,44 m² (19.62%) se encuentra en zona acuática.
- iv. Consultado el Sistema Geológico Catastral Minero – Geocatmin, se advierte que, 116 837,95 m² (59.3%) recae en ámbito de concesión minera titulada “Las Salinas del Ensueño” de sustancia no metálica de situación vigente a nombre de S.M.R.L. Las Salinas del Ensueño.
- v. Se encuentra incorporado al Portafolio Predial del Estado con código N° 222-2021, con potencialidad no específica, en condición vigente.
- vi. Según la visualización de las imágenes de satelitales de Google Earth de fecha 22 de noviembre del 2021, se trata de un predio ubicado en zona eriazza ribereña, de topografía plana en la zona de playa de la parte norte, en la parte central con elevación tipo lomada propia de zona costera, como también

zonas de acantilado con relieve accidentado, de suelo arenoso en la zona sur. Se encuentra parcialmente ocupado al sur este por 9 viviendas continuas ubicadas frente a la playa Salinas.

11. Que, en atención al ítem ii) del considerando precedente, se advierte que la partida registral 07024582 es de titularidad del Concejo Provincial del Santa y al ser la partida más antigua (02.05.1991), no se aplica la excepción establecida en el numeral 95.3 del artículo 95° de “el Reglamento”; por lo que se deberá excluir el área de 44 650,51 m² (22.67%) de “el predio”.

12. Que, de lo antes expuesto ha quedado determinado que el 77.33% “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, razón por la cual esta Subdirección mediante Oficio N° 04404-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04 de noviembre del 2022, informó a “la sociedad” que “el predio” se encontraría sujeto a la normativa especial de playas - Ley N° 26856 (en adelante “la Ley de Playas”) y el Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”), por lo que, deberá encausar su solicitud en el marco de la legislación especial de Playas, siendo las causales de procedencia para la desafectación y ulterior adjudicación las especificadas en el artículo 18°¹ de “el Reglamento de la Ley de Playas, en tal sentido, esta Subdirección requirió a “la sociedad” lo siguiente: **i)** resolución emitida por la “DICAPI” que aprueba la LAM, conforme lo establece el numeral 100.2 del artículo 100° de “el Reglamento”; **ii)** reformular su pedido a fin de que se remita al área que recaiga sobre zona de playa protegida, para lo cual deberá presentar la documentación técnica correspondiente; **iii)** precisar en cuál de las causales de sustenta su pedido para proceder con la desafectación de acuerdo al artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”); **iv)** adjuntar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el área a solicitar, de acuerdo al último párrafo del artículo 18° de “el Reglamento de Playas”; **v)** presentar copia de la Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o Entidad competente; acorde con los planes y políticas nacionales o regionales.; y, **vi)** presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento. Para lo cual se le otorgó un plazo de treinta (30) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de Ley N° 27444”.

13. Que, “el Oficio” fue notificado el día 21 de diciembre del 2022 en el domicilio de “la sociedad” que figura en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21.1 del “TUO de la Ley N° 27444”, siendo recibido por Antony Frans Butrón Ojeda, identificado con D.N.I. N° 40950185, en su condición de hijo del gerente de “la sociedad” (fojas 20 y 21). En ese sentido, se le tiene por bien notificado. Razón por la cual el plazo de treinta (30) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **08 de febrero del 2023**.

14. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario - SID aplicativos que obran en esta Superintendencia (fojas 22), se advierte que “la sociedad” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” 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 procedimiento 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 de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR- 00002- 2022/SBN”; para

¹ 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; y,
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 actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias del litoral.

lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia de conformidad con los artículos 53° y 54° del "ROF de la SBN".

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe Brigada N° 0458-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2013 y el Informe Técnico Legal N° 0205-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **SOCIEDAD MINERA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA LAS SALINAS DE ENSUEÑO**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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

CUARTO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI