

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1095-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de noviembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° **276-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **DORIS ESTELA RUIZ CAMPOS DE RUIZ y MARY FIORELLA RUIZ RUIZ**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA**, de dos predios de: 93 665,50 m² y 66 468,16 m², respectivamente, ubicados en la playa Los Amarillos, Ex Hacienda Lobitos, en el distrito de Lobitos, provincia de Talara y departamento de Piura; en adelante "Predio 1" y "Predio 2" y en conjunto "los predios"; 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 (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 51° y 52° 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 y la Resolución N° 0066-2022/SBN (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 Hoja de Trámite N° 00030429-2023-EXTERNO, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, presentado el 09 de marzo del 2023 (S.I N° 05901-2023) [fojas 1], traslada la Carta N° 01-2023 de fecha 07 de marzo del 2023 [fojas 3], que de la lectura del referido documento se advierte que **DORIS ESTELA RUIZ CAMPOS DE RUIZ y MARY FIORELLA RUIZ RUIZ** (en adelante "las Administradas"), peticionan la venta directa de "los predios"; sin embargo ha sido suscrito únicamente por Jeff Ernesto Cabanillas Reyes, en su condición de Arquitecto Consultor, señalando que pretenden desarrollar un proyecto de interés nacional o regional. Para tal efecto, adjunta, los siguientes documentos: **a)** un documento denominado Proyecto: "Complejo de Destino Lobitos" (fojas 2); **b)** memoria descriptiva del proyecto "Complejo de destino Lobitos, Distrito de Lobitos, Talara, Piura – Perú" (fojas 4 al 54); **c)** plano de ubicación y localización, lamina U-1, de fecha mayo 2022, suscrito por arquitecto, Jeff E. Cabanillas Reyes (foja 55); **d)** plano de planta de distribución, lamina A-01, de fecha mayo 2022, suscrito por arquitecto, Jeff E. Cabanillas Reyes (foja 56); **e)** plano de planta de distribución -techos, lamina A-02, de fecha mayo 2022, suscrito por arquitecto, Jeff E. Cabanillas Reyes (foja 57); **f)** plano de Bungalows, lamina A-03, de fecha mayo 2022, suscrito por arquitecto, Jeff E. Cabanillas Reyes (foja 58); **g)** plano de bloque de habitaciones, lamina A-04, de fecha mayo 2022, suscrito por arquitecto, Jeff E. Cabanillas Reyes (foja 59); **h)** copia legalizada de título N° 2021-03179525 de fecha de presentación 15/11/2021 (foja 60); **i)** copia legalizada del acta de sucesión

intestada de Walter Federico Ruiz Delgado, del 11 de noviembre del 2021, otorgado por Notario Público, Edgardo Gonzales Campos (fojas 61 al 62); **j**) copia de resolución jefatural N° 014-12-202-DAT-MDL emitida por la Dirección de Administración Tributaria de la Municipalidad de Lobitos, provincia de Talara, departamento de Piura el 15 de diciembre del 2022 (fojas 63 al 66); y, **k**) copia del documento nacional de identidad de “las Administradas”(fojas 67 al 68).

4. Que, resulta pertinente mencionar que “las Administradas” en su requerimiento han manifestado que sobre “los predios” pretenden desarrollar un proyecto de interés nacional o regional, razón por cual corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta la causal regulada por el inciso 2) del artículo 222° 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 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”).

7. 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”.

8. 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.

9. 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° del mencionado TUO dispone que: *“Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”*.

10. 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.

11. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “las Administradas”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00478-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril de 2023 (fojas 69 al 74), en el que se concluye respecto de “los predios”, entre otros, lo siguiente:

- i)** Revisada la documentación técnica no indica el sistema UTM datum psad56 o UTM DATUM WGS84, asimismo, digitalizadas las coordenadas, se grafican dos poligonales que recaen en el océano pacífico, verificándose que los sistemas UTM no son compatibles, por lo que estos fueron

graficados, ubicados y subidos de manera referencial a la plataforma del GEOCATASTRO de la SBN, detectándose de ello que las áreas graficadas (93 665,50 m² y 66 468,16 m²) discrepan con áreas indicadas en la documentación técnica (903 664,86 m² y 606 488,15 m²), cuya diferencia excede las tolerancias catastrales establecidas. Por tanto, se desprende que la documentación técnica presenta deficiencias que no permiten graficar y ubicar de manera precisa “los predios”.

- ii) De lo expuesto, la presente evaluación técnica se realizará con los polígonos graficados con las áreas 93 665,50 m² y 66 468,16 m², cuya información es referencial; por lo que, de considerarlo, “las administradas” deberán presentar nueva documentación técnica en la que se subsane las deficiencias encontradas en la documentación técnica.
- iii) Sobre la evaluación a “los predios” se observa lo siguiente:

Respecto a “el predio 1”:

- a) Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45907.
- b) Se advierte que se trata de un predio ribereño al mar, por lo que conforme a la LAM oficial aprobada por la DICAPI mediante R.D. N° 037-2016-MGP/DGCG, se superpone en 00,13 m² (0,01%) con área de playa; en 50 847,30 m² (54,28%) con zona de dominio restringido; y, en 42 818,07m² (45,71%) se encuentra fuera de zona de playa protegida.
- c) Se superpone con el Oleoducto 8” 0 y un Gaseoducto de 10” 0, según la consulta en el Geo Portal del Mapa Energético Minero de Osinergmin.
- d) En 2 862, 93 m² (3,05 %) se superpone con derecho de vía.
- e) De la consulta en el GEOCATASTRO que obra en esta Superintendencia, se superpone en 21 431,15 m² (22,88%) con la S.I. N° 15323-2020 del Expediente N° 830- 2020/SBNSDDI, presentada por INKA TERRA PERU S.A.C como recurso de apelación contra la Resolución N° 474-2020/SBN-DGPE-SDDI; expediente que aún no ha sido concluido.
- f) 50 847,43 m² (54.28%) recae en zona dominio restringido, por lo que corresponde evaluar por la Ley 26856 – Ley de Playas y su Reglamento.
- g) 42 818,07 m² (45,72%) recae en zona de dominio privado del Estado, por lo que corresponde evaluar con el marco normativo de la Ley 29151.

Respecto a “el predio 2”:

- 1) Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45907.
 - 2) Recae en su totalidad en zona de dominio privado del Estado.
 - 3) Se superpone con Gaseoducto de 20” 0, según la consulta en el Geo Portal del Mapa Energético Minero de Osinergmin.
 - 4) En 2 684,33 m² (4,03%) se superpone con derecho de vía.
 - 5) De la consulta en el GEOCATASTRO que obra en esta Superintendencia, se superpone en 23 359,11 m² (34,14%), con predio materia de S.I. N° 15323-2020 del Expediente N° 830-2020/SBNSDDI, presentada por INKA TERRA PERU S.A.C como recurso de apelación contra la resolución N° 474-2020/SBN-DGPE-SDDI; expediente que aún no ha sido concluido.
- iv) Respecto a la zonificación de “los predios” se ha verificado que se encuentran en un ámbito donde no se ha identificado zonificación alguna.
 - v) Se advierte que “los predios” se encuentran comprendidos en el ámbito del Lote X de la compañía CNPC PERU S.A la cual tiene licencia y contrato de explotación vigente, según la consulta en el Geo Portal del Mapa Energético Minero de Osinergmin.
 - vi) Sobre la evaluación del cambio físico y ocupación, según las imágenes satelitales más recientes del Google Earth de fecha marzo 2023, “los predios” se encuentran zona desértica y llana, desocupados con escasa presencia de vegetación propia de la zona y sin señales de estar destinado algún uso específico. Precizando que en la parte sur de “los predios” se visualiza una quebrada aparentemente estacional.

12. Que, mediante escrito presentado el 15 de mayo de 2023 (S.I. N° 12016-2023), Doris Estela Ruiz Campos de Ruiz una de “las Administradas” presenta una carta poder a favor de Fortunato Reyes Ramos, identificado con D.N.I N° 06123011, para que en su representación pueda recabar cualquier notificación y/o resolución, respecto del expediente presentado (foja 75 al 78).

13. Que, de lo antes expuesto en el ítem **b)** del décimo primer considerando, se colige que el área de 00,13 m² (representa el 0,01% de “el predio 1”) presenta superposición con zona de playa, siendo esta área de competencia de la Autoridad Marítima Nacional - Dirección General de Capitanías y Guardacostas, de conformidad con lo señalado en el artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147 “Decreto Legislativo que regula el fortalecimiento de las Fuerzas Armadas”¹; por lo que está Superintendencia no puede disponer de dicha área.

14. Que, respecto a las áreas de 2 862,93 m² (3,05 % de “el predio 1”) y el área de 2 684,33 m² (4,03% de “el predio 2”), descritas en el décimo primer considerando de la presente resolución, se superponen con derecho de vías, siendo que al encontrarse afectado por bienes de dominio público (vías), no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 73^{o2} de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2³ del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”.

15. Que, respecto al área de 50 847,30 m² (representa el 54,28% de “el predio 1”), al encontrarse inscrita a favor del Estado y estar superpuesta sobre zona de dominio restringido, corresponde aplicar lo prescrito en la Ley N° 26856 – Ley de Playas (en adelante la “Ley N° 26856”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley N° 26856”).

16. Que, en dicho contexto, corresponde indicar que el artículo 2° de la “Ley N° 26856” considera como zona de dominio restringido a la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área. Por su parte el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley N° 26856”, enumera las causales de 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 los fines siguientes: **i)** la ejecución de proyectos para fines turísticos 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 **ii)** 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 de litoral.

17. Que, asimismo, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 4 de la “Ley N° 26856” concordado con el último párrafo del artículo 18° de “el Reglamento de la Ley N° 26856”, establece que cuando la adjudicación, previa desafectación, sea solicitada por un particular, se deberá contar con el pronunciamiento previa 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.

18. Que, en atención a lo expuesto, la adjudicación de predios ubicados en zona de dominio restringido sólo procederá para los fines descritos en el décimo sexto considerando de la presente resolución, debiendo para ello, “las Administradas” cumplir con presentar los requisitos de forma señalados en el considerando precedente.

¹ Artículo 2.- Ámbito de aplicación El ámbito de aplicación del objeto del presente Decreto Legislativo es: 1) El medio acuático comprendido por el dominio marítimo y las aguas interiores, así como los ríos y los lagos navegables, y las zonas insulares, incluidas las islas ubicadas en el medio acuático del Perú. 2) Los terrenos ribereños hasta los cincuenta (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea del mar y las riberas hasta la línea de más alta crecida ordinaria en las márgenes de los ríos y lagos navegables

² **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.

³ **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 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.

19. Que, por otro lado, en cuanto a las áreas de 42 818,07 m² (representa el 45,71 de “el predio 1”) y el área de 66 468,16 m² (100% de “el predio 2”), son bienes de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, esta Subdirección procedió con la evaluación formal de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal 2) del artículo 223° de “el Reglamento” y el inciso 2) del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, advirtiéndose lo siguiente:

- Sobre este extremo, se advierte que presenta un documento denominado “Proyecto Complejo de destino Lobitos, distrito de Lobitos, provincia de Talara, Piura – Perú”; sin embargo, de la revisión de dicho documento se observa que no cumple con el requisito formal que sustente la causal señalada en el párrafo que antecede.

20. Que, en virtud a lo anteriormente expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 03112-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio del 2023 (en adelante “el Oficio 1”) [foja 80 al 83], requiriéndole lo siguiente:

- a) Las coordenadas señaladas en la documentación técnica presentada por “las Administradas” presenta deficiencias técnicas, por lo que se procedió a rectificarlo de manera referencial, teniendo en cuenta la ubicación real representada en la documentación técnica, razón por la cual deberá brindar su conformidad de la evaluación, caso contrario, deberá presentar la documentación técnica pertinente.
- b) Respecto al área de 00,13 m² (0,01% de “el predio 1”) se superpone con zona de playa, y las áreas de 2 862, 93 m² (3,05 % de “el predio 1”) y 2 684,33 m² (4,03% de “el predio 2”), se superponen derecho de vías. En ese contexto, esta Superintendencia no cuenta con competencias para disponer sobre dichas áreas, debiendo presentar la documentación técnica excluyendo de su pedido de venta directa, las áreas de playa y derecho de vías.
- c) Considerando lo establecido en el numeral 4 del artículo 100⁴ de “el Reglamento”, deberá adjuntar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA, que defina la faja marginal del cuerpo de agua. Siendo que de recaer “los predios” sobre bienes de dominio público hidráulica (quebradas); deberá reformular el área solicitada, requiriendo el área que constituye bien de dominio privado del Estado.
- d) Respecto al área de 50 847,30 m² (representa el 54,28 % de “el predio 1”), precisar en cuál de las causales sustenta su pedido para proceder a la desafectación de acuerdo al artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”; y,
- e) 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 la Ley de Playas”.
- f) De igual manera, deberá remitir el documento que acredite el proyecto de interés nacional o regional, de conformidad con el numeral 2) del artículo 223° de “el Reglamento” y el inciso 2) del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.
- g) Presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, de acuerdo al numeral 6 del artículo 100 de “el Reglamento”.
- h) En atención a que “los predios” solicitados se encuentran parcialmente en zona de dominio restringido y en zona de dominio privado del Estado, de continuar interesado en adquirirlas, deberá reformular su pedido, debiendo presentar la documentación técnica pertinente.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 1”, 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”.

21. Que, “el Oficio” fue notificado el día 17 de julio del 2023 en el domicilio señalado por “las Administradas” [foja 80] en la solicitud de ingreso descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo recibido por Javier Cinfuegos Céspedes (seguridad), identificado con D.N.I. N° 18865425 (foja 106). En ese sentido, se les tiene por válidamente notificadas. Razón por la cual el plazo de diez (10)

⁴ Artículo 100.- Requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales (...)

4 Si el predio colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, se acompaña el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua.

días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **3 de agosto del 2023**.

22. Que, en el caso en concreto y de la revisión del Sistema Integrado Documentario –SID y el Sistema de Gestión Documental –SGD, se advierte que “las Administradas” mediante escrito presentado el 21 de julio de 2023 (S.I. N° 19179-2023) (fojas 84 al 91) suscrito por ambas, solicitan un plazo adicional para presentar la documentación requerida en “el Oficio 1” y además señala domicilio legal en Jirón Huancavelica N° 421, Oficina 202, Lima Cercado. En ese sentido, esta Subdirección mediante Oficio N° 03467-2023/SBN-DGPE-SDDI del 3 de agosto del 2023 (en adelante “el Oficio 2”) [foja 110], le otorga a “las Administradas” la ampliación del plazo excepcionalmente y por única vez por diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil, para que subsane las observaciones advertidas en “el Oficio 1”, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con lo señalado en el numeral 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de la Ley N° 27444”.

23. Que, cabe precisar que “el oficio 2” fue notificado el 08 de agosto del 2023 en el domicilio señalado en considerando precedente, siendo recibido por Ricardo Sebastián Guerra Reyes, identificado con D.N.I. n° 72192077 en su condición de familiar de “las Administradas”, tal como consta en el cargo (foja 110), en ese sentido, se les tiene por bien notificadas. Razón por la cual el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **23 de agosto del 2023**.

24. Que, de la consulta del Sistema de Gestión Documentaria – SGD, se observa que “las Administradas”, mediante el escrito presentado el 01 de agosto del 2023 (S.I. N° 20062-2023) [fojas 92 al 108], adjuntan, entre otros, documentación con el propósito de levantar las observaciones descritas en “el Oficio 1”, siendo estas las siguientes: **a)** memoria descriptiva, predio rustico de Lote A-A- y Lote A-B, suscrito por ingeniero civil Walter Hugo Ruiz Ruiz (fojas 100 al 102); **b)** copia de Constancia N° 005-2017-AAA de fecha 1 de mayo de 2017 (foja 103); **c)** copia de la Carta N° 01-2023 de fecha 7 de marzo del 2023 (foja 104); **d)** plano de ubicación-localización, lamina UL-01, de fecha julio 2023, suscrito ingeniero civil Walter Hugo Ruiz Ruiz (foja 107); **e)** plano perimétrico, lamina P-01, fecha julio 2023, suscrito ingeniero civil Walter Hugo Ruiz Ruiz (fojas 108).

25. Que, en tal sentido corresponde a esta Subdirección evaluar la documentación presentada por “las Administrada” a fin de determinar si cumplen con subsanar las observaciones formuladas mediante “el Oficio 1”:

25.1. Respecto a la primera y segunda observación:

De la revisión de la documentación señalada en el considerando precedente, se advierte que adjuntan documentación técnica (plano y memoria descriptiva), por lo que esta Subdirección ha emitido el Informe Preliminar N° 01269-2023/SBN-DGPE-SDDI del 03 de noviembre de 2023 (fojas 111 al 116) en la cual se concluyó respecto de “los predios”, lo siguiente:

- Del desarrollo de las coordenadas de la documentación técnica presentada, se observa que no indica Zona Geográfica en la que se encuentra “los predios”, sin embargo, por tratarse de un predio ubicado en Piura se deduce que corresponde a Zona 17-S; obteniendo dos poligonales con áreas de 76 245,15 m² y 60 508,34 m².
- En relación a “los predios” se advierte lo siguiente:

Respecto a “el predio 1A” (76 245,15 m²):

- i) Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45907.
- ii) En relación a la Constancia N° 005-2017-MA emitida por el Ministerio de Defensa de fecha 11 de mayo del 2017, se menciona a dos predios de cuyas coordenadas se advierte que se encuentran fuera de la Zona de Playa, al ubicarse a 100 metros de distancia del Mar.
- iii) Se advierte que se trata de un predio ribereño al mar, por lo que conforme a la LAM oficial aprobada por la DICAPI mediante R.D. N° 393-2021-MGP/DGCG del 7 de junio de 2021, que obra en esta Superintendencia, y habiendo descartado con las imágenes satelitales del

Google Earth que existe rompimiento de continuidad geográfica, lo cual está sujeto a verificación en campo de ser necesario, conforme se indica a continuación: en 403,33 m² (0,53%) con área de playa; en 57 245,29 m² (75,08%) con zona de dominio restringido; y, en 18 596,53 m² (24,39%) se encuentra fuera de zona de playa protegida.

- iv) Se superpone de manera parcial con el derecho de vía del Oleoducto 8" θ (25 m de ancho), derechos de vía con restricción de ocupación y construcción, de conformidad con lo señalado en el artículo 94° del Reglamento de transporte de hidrocarburos por ductos, aprobado pro D.S N°081-2007-EM. Precisando que la determinación del área y porcentaje de afectaciones está sujeto al levantamiento topográfico del trazo de los ductos, considerando que la información del Mapa Energético, es de carácter referencia y debe ser contrastado con la realidad física.
- v) 403,33 m² (0,53%) se encuentra sobre área de playa, cuya competencia es de la DICPAI, por lo que no comprende evaluar dicha área.
- vi) 57 245,29 m² (75,08%) recae en zona dominio restringido, por lo que corresponde evaluar por la Ley 26856 – Ley de Playas y su Reglamento.
- vii) 18 596,53 m² (24,39%) se encuentra fuera de la Zona de Playa Protegida, es decir es dominio privado por lo que corresponde aplicar la causal 2) del artículo 222 de “el Reglamento”.

Respecto a “el Predio 2A” (60 508,34 m²):

- a) Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45907.
- b) Tiene superposición parcial con el Gasoducto de 20" θ , el que tiene derecho de vía de 25 m de ancho, derechos de vía con restricción de ocupación y construcción, de conformidad con lo señalado en el artículo 94° del Reglamento de transporte de hidrocarburos por ductos, aprobado pro D.S N°081-2007-EM. Precisando que la determinación del área y porcentaje de afectaciones está sujeto al levantamiento topográfico del trazo de los ductos, considerando que la información del Mapa Energético, es de carácter referencia y debe ser contrastado con la realidad física.
- c) Se encuentra en su totalidad fuera de la Zona de Playa Protegida, es decir es dominio privado por lo que corresponde aplicar la causal 2) del artículo 222 de “el Reglamento”.

- Se encuentran en ámbito donde no se ha identificado zonificación alguna.
- Se encuentran comprendidos de manera parcial en el ámbito del Lote X de la compañía CNPC PERÚ S.A., la cual tiene licencia y contrato de explotación vigente, según consulta en el GEOPORTAL del Mapa Energético Minero de OSINERGMIN.
- No se superponen con derecho de vía ni con propiedad restringida, de acuerdo a las bases gráficas satelitales y la Información presentada por el Ministerio de Transporte y Comunicaciones con la S.I. 2020-2022.
- De la consulta en el GEOCATASTRO que obra en esta Superintendencia, se superpone parcialmente con predio materia de S.I. N° 15323-2020 del Expediente N° 830-2020/SBNSDDI; expediente que aún no ha sido concluido.
- No se ha presentado copia de Resolución o Acuerdo de Consejo expedido por el sector o entidad competente que apruebe como de interés nacional o regional el proyecto a ejecutar sobre “los predios”; ni documento de pronunciamiento de la Municipalidad Provincial y Distrital con respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, respecto de las vías de acceso a la playa.

De la revisión del referido Informe Preliminar N° 01269-2023/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que “el predio 1A” recae en 403,33 m², sobre área de playa, y a su vez señala que las áreas reformuladas no se superponen con derecho de vía ni con propiedad restringida.

En ese sentido, se advierte que “las Administradas” no han cumplido con excluir con las áreas recaídas en zona de playa cuya competencia no es de esta Superintendencia. En ese sentido, no han cumplido con subsanar la primera y segunda observación.

25.2. Respecto a la presentación del documento establecido en el numeral 4 del artículo 100⁵ de “el Reglamento”:

De la revisión del Informe Preliminar N° 01269-2023/SBN-DGPE-SDDI del 03 de noviembre de 2023, se observa que no se menciona que “el predio 1A” y “el predio 2A”, se encuentren sobre alguna quebrada o que colinden con una quebrada. En ese sentido, se concluye que ambos predios no recaen sobre alguna quebrada; por tanto, han cumplido con subsanar la tercera observación.

25.3. Respecto a precisar en cuál de las causales sustenta su pedido para proceder a la desafectación de acuerdo al artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”:

De la revisión del escrito presentado por “las Administradas” a través de la S.I. N° 20062-2023, no se advierte que señalen que amparen su solicitud por algunas de las causales descritas en el artículo 18° “el Reglamento de la Ley de Playas”. En ese sentido, no han cumplido con subsanar la cuarta observación.

25.4. Respecto a 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 la Ley de Playas”:

De la revisión del escrito presentado por “las Administradas” a través de la S.I. N° 20062-2023, no se advierte que haya adjuntado algún documento relacionado a lo dispuesto con el último párrafo del artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”. En ese sentido, no ha cumplido con subsanar la quinta observación.

25.5. Respecto a presentar el documento dispuesto en el numeral 2 del artículo 223° de “el Reglamento” y el inciso 2) del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”:

De la revisión del escrito presentados por “las Administradas” a través de la 20062-2023, se advierte que no han adjuntado algún documento relacionado con lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 223° de “el Reglamento” y el inciso 2) del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”. En ese sentido, no han cumplido con subsanar la sexta observación.

25.6. Respecto a la presentación de la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, de acuerdo al numeral 6 del artículo 100 de “el Reglamento”:

De la revisión del escrito presentado por “las Administradas” a través de la S.I. N° 20062-2023, se advierte que no han adjuntado la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado. En ese sentido, no han cumplido con subsanar la séptima observación.

25.7. Respecto a reformular su pedido, en atención a que “el predio” solicitado se encuentra parcialmente en zona de dominio restringido y en zona de dominio privado del Estado, respectivamente:

De la revisión del escrito presentado mediante la S.I. N° 20062-2023 por “las Administradas”, se advierte que no señalan si requiere solo el área de dominio privado o el área de zona de dominio restringido. En ese sentido, no han cumplido con subsanar la octava observación.

26. Que, en el caso concreto conforme consta en autos ha quedado demostrado que “las Administradas” no han cumplido con subsanar las observaciones formuladas a su solicitud de venta directa contenidas en “el Oficio 1”; debiéndose por tanto declarar inadmisibles sus pretensiones, 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.

⁵ Artículo 100.- Requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales (...)

⁴ Si el predio colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, se acompaña el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua.

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 "ROF de la SBN", "la Directiva N° DIR00002-2022/SBN", el Informe Técnico Legal N° 1195-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2023 y el Informe de Brigada N° 00970-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2013.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **DORIS ESTELA RUIZ CAMPOS DE RUIZ y MARY FIORELLA RUIZ RUIZ**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- Deberá hacer de conocimiento al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento lo resuelto por esta Subdirección.

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, comuníquese y publíquese.

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