

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0548-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de mayo del 2024

VISTO:

El Expediente N° 943-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CHRISTIAN MARTHALER Y ZINNIA IBAÑEZ CALLE DE MARTHALER**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 437,44 m², (área gráfica de 1 434,95 m²), ubicado en el Sector Vichayito distrito de Los Órganos, provincia de Talara y 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 (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 “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 03 de setiembre de 2019 (S.I. N° 29125-2019), **CHRISTIAN MARTHALER Y ZINNIA IBAÑEZ CALLE DE MARTHALER** (en adelante “los Administrados”), peticionan la venta directa de “el predio” por causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento. Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** Copia de Constancia Inscripción de Predio de fecha 03/07/2007 (fojas 2); **2)** Copia de Contrato de Sesión de acciones y derechos sobre inmueble y cesión de posesión de fecha 21/12/2017 (fojas 3 al 5); **3)** Documentación técnica firmada por el Ing. Roberto Pulache Adrianzen, con registro C.I.P. N° 71164 (activo), de fecha octubre de 2018 (fojas 6 al 9); **4)** Copia de Constancia de Posesión Provisional N° 186-2018-GIDU/MDLO de fecha 31/12/2018 (fojas 10); **5)** Copia de Constancia Negativa de Catastro N° 243-2018-GIDU-MDLO de fecha 27/11/2018 (fojas 11); **6)** Acta de Inspección Ocular Judicial sobre Constatación de presencia física en lote de terreno de fecha 01/01/2018 (fojas 12 al 15); y, **7)** Copia de DNI de “los administrados” (fojas 16 y 17).

4. 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.

5. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

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° DIR-00002-2022/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 complemente 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, 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”, y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “los Administrados” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 1174-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre del 2019 (fojas 18 y 19), complementado con el Informe Preliminar N° 00415-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo de 2021 (fojas 37 al 39) y el Informe Preliminar N° 01619-2021/SBN-DGPE-SDDI del 08 de noviembre de 2021 (fojas 64), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- I. Se encuentra en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11006169 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, registrado en el SINABIP con CUS N° 79408.
- II. De la lectura de la referida partida registral N° 11006169 se advierte que: a) en el Asiento C002 corre la inscripción a favor del Estado en mérito al Decreto Supremo N° 054-94-PCM del 09 de julio de 1994; b) en los Asientos C003 y C004 corre la inscripción de aclaración y rectificación que adquiere la empresa Pérez Companc del Perú S.A. sobre los derechos de propiedad de Declaratoria de Fábrica, Construcción, Instrumentos Industriales y Petroleros, incluyendo los derechos de Servidumbre que hubiesen de las líneas de oleoductos, gaseoductos y carreteras troncales, excepto el derecho de propiedad del terreno inscrito en la presente partida; y, c) en el Asiento C006 corre la inscripción de cambio de denominación de titular registral de la empresa Pérez Companc del Perú S.A. a PETROBRAS ENERGIA PERÚ S.A.

- III. La Resolución Directoral N°1095-2017 MGP/DGCG del 14 de diciembre del 2017 emitido por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas – DICAPI, ratifica que “el predio” recae totalmente en Zona de Dominio Restringido, cuya administración es de competencia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
- IV. Consultado el Geoportal del mapa de lotes de contrato PerúPetro, se visualiza que “el predio” recae en su totalidad en ámbito del lote X, operadora CNPC PERÚ S.A. de fecha 20 de mayo de 1994, con contrato de explotación.
- V. De la situación física y ocupación de “el predio”, se advierte de la información de las imágenes satelitales de Google Earth que, se trata de un terreno ribereño al mar, con pendiente ligeramente inclinada (2-4%), encontrándose en la condición de ocupado, al interior se advierte cuatro edificaciones que abarcaría aproximadamente 230,90 m² (16,06 % de “el predio”).

11. Que, en relación al ii) del considerando precedente, esta Subdirección mediante Oficio N° 05360-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre del 2021, solicitó a la Corporación Nacional de Petróleos de China nos informe: i) si sobre “el predio” ha efectuado alguna fábrica (obra); y de ser el caso, brinde la información relacionada a la fábrica (memoria descriptiva, plano perimétrico y ubicación y otros que crea por conveniente, siendo atendido con CNPC-VPLX-OP-014-2022 presentado el 19 de enero de 2022 (S.I N° 01234-2022) a través del cual, indica que el oficio se encuentra incompleto, no obstante, indica entre otros, que la información requerida requiere tiempo suficiente poder hacer un adecuado relevamiento en campo.

12. Que, posteriormente con Oficio N° 02836-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto del 2022, se solicitó a la Corporación Nacional de Petróleos de China que precise: i) si sobre “el predio” ha efectuado alguna fábrica (obra); y de ser el caso, ii) brinde la información relacionada a la fábrica (memoria descriptiva, plano perimétrico y ubicación, sin embargo, a la fecha de emisión del presente no ha sido atendido, razón por la cual en aplicación al artículo 98^{o1} de “el Reglamento” corresponde resolver el presente procedimiento con la información con la que se cuenta en el expediente.

13. Que, de la evaluación de la solicitud de venta directa se advierte que “los Administrados” invocan la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, sin embargo dado que se ha determinado que “el predio” recae en Zona de Dominio Restringido, la solicitud de venta directa deberá ser evaluada en el marco de la Ley de Playas N° 26856 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”), área que tiene competencia para disponer esta Superintendencia en virtud del artículo 16^{o2} de “el Reglamento de la Ley de Playas”.

14. Que, en tal sentido, mediante Oficio N° 00558-2024/SBN-DGPE-SDDI del 02 de febrero de 2024 (fojas 158 y 159), esta Subdirección solicitó a “los Administrados” encauzar su solicitud en el marco de las causales de procedencia de desafectación y ulterior adjudicación establecidas en el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”³, considerando lo siguiente:

- a) Precisar en cuál de las causales de procedencia enmarcada en el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas” se sustenta su pedido 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 recreacionales, así como para el desarrollo de proyectos de habilitación urbana de carácter

¹ Artículo 98.- Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición

Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de administración o disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades. En caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros.

² Artículo 16.- Entidad competente para la desafectación La Superintendencia de Bienes Nacionales - SBN, es el órgano competente para declarar la desafectación de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido

³ 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.

residencial, recreacional con vivienda tipo club o vivienda temporal o vacacional de playa; o , para 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.

- b) Adjuntar 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”.
- c) 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; considerando que de acuerdo al artículo 60° de “el Reglamento” en caso sea un proyecto de interés nacional, la declaración deberá ser emitida mediante Resolución Suprema, como rango mínimo. Por su parte, en caso sustente la venta directa en un proyecto de interés regional deberá adjuntar el Acuerdo de Concejo Regional que lo declara como tal.
- d) Presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de dos (02) días hábiles, 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 Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “T.U.O. de Ley N° 27444”).

15. Que, al respecto es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del “T.U.O. de la Ley N° 27444”, dispone que: *“Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”*, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° del mencionado T.U.O. dispone que: *“Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”*.

16. Que, mediante escrito presentado el 06 de mayo de 2024 (S.I N° 12113-2024), “los Administrados” pretenden subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” adjuntando la siguiente documentación: i) Constancia de posesión provisional N° 186-2018-GIDU/MDLO del 31 de diciembre de 2018 emitida por la Municipalidad distrital de Los Órganos; ii) Solicitud de certificado de zonificación del 30 de setiembre de 2019; y, iii) Memoria descriptiva de “el predio”, asimismo, la administrada argumenta en su escrito que “el predio” no recae en zona de playa, puesto que, se encuentra a 15 msnm, rompiéndose la continuidad geográfica con la zona playa, además que existen construcciones de gran envergadura en zona de playa, y “el predio” se encontraría en segunda fila, para lo cual adjunta la memoria descriptiva de “el predio” y constancia de predio antes descrito.

17. Que, “el Oficio” fue notificado vía courier, sin embargo, a la fecha de la emisión de la presente Resolución, no se cuenta con el cargo respectivo. Por lo tanto, corresponde realizar el saneamiento de notificación defectuosa toda vez que en la S.I. 12113-2024 se menciona que dan atención al Oficio N° 00558-2024/SBN-DGPE-SDDI, razón por la cual, la notificación de “el Oficio” surtirá efectos a partir del 06 de mayo del 2024, fecha en la que presentó la solicitud de ingreso antes descrita, en aplicación del numeral 27.2⁴ del artículo 27° del T.U.O. de la Ley 27444.

18. Que, de acuerdo a la lectura del escrito de la S.I 12113-2024, la administrada indica que el predio no recaería en zona de playa, sin embargo, se debe precisar que en la evaluación técnica de “el predio”

⁴ Artículo 27° Saneamiento de notificaciones defectuosas. -

27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin de que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad.

que dio mérito a la emisión del Informe Preliminar N° 00415-2021/SBN-DGPE-SDDI, se ha determinado que “el predio” se superpone en zona de dominio restringido. Asimismo, se graficó las coordenadas de la memoria descriptiva adjunta a la referida solicitud de ingreso, verificándose un desfase mínimo con “el predio”, no obstante ello, de acuerdo a la Línea de Alta Marea (LAM)⁵, “el predio” se encuentra dentro de la zona de dominio restringido, puesto que no habría ningún rompimiento de continuidad⁶, por lo tanto, habiéndose verificado que “el predio” recae en ZDR, se continuara la evaluación del cumplimiento de las observaciones formuladas por esta Subdirección a través de “el Oficio”:

a) Respetto a la primera observación:

“Los Administrados” no precisaron ninguna de las causales de procedencia enmarcada en el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”. Por lo tanto, no cumplieron con subsanar la primera observación advertida.

b) Respetto a la segunda observación:

“Los Administrados”, no adjuntaron 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. Por lo tanto, no cumplieron con subsanar la segunda observación advertida.

c) Respetto a la tercera observación:

“Los Administrados” no presentaron copia de la Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o Entidad competente. Por lo tanto, no cumplieron con subsanar la tercera observación advertida.

d) Respetto a la tercera observación:

“Los Administrados” no presentaron la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales. Por lo tanto, no cumplieron con subsanar la cuarta observación advertida.

19. Que, de acuerdo con lo señalado en el considerando anterior, ha quedado determinado que “los Administrados” no cumplieron con subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio”, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución.

20. Que, sin perjuicio de ello, queda expedito el derecho de “los Administrados” para petitionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

21. 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 lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el artículo 53° 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° 00313-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo del 2024 y el Informe Técnico Legal N° 0571-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo del 2024.

⁵ Aprobada con Resolución Directoral N°1095-2017 MGP/DGCG del 14/12/2017.

⁶ Artículo 6.- Continuidad de la Zona de Dominio Restringido. -

Se entenderá que existe continuidad geográfica cuando dentro de la proyección perpendicular de 200 metros a que se hace referencia en el artículo anterior, no existan accidentes geográficos tales como acantilados, lagos, montañas, lomas u obras de infraestructura ejecutadas con anterioridad a la vigencia de la Ley, tales como carreteras, terminales pesqueros o marítimos u otras obras de infraestructura pública que por su extensión o dimensiones, den lugar a considerar que los terrenos ubicados más allá de dichos accidentes geográficos u obras de infraestructura no forman parte de la zona de playa protegida, aun cuando se encuentren dentro de los referidos 200 metros.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **CHRISTIAN MARTHALER Y ZINNIA IBAÑEZ CALLE DE MARTHALER**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, 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, 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