

**SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0304-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente N° **586-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por el **CONSEJO DE MARICULTORES PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA BAHIA DE SECHURA**, representado por su representante legal, el Sr. Agustín Matías Navarro, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 88 270,87 m², ubicado en el Sector de Parachique, del distrito de Sechura, provincia de Sechura y departamento de Piura (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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 y su Reglamento aprobado por 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme 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”).

2. Que, mediante escrito presentado el 12 de junio de 2024 (S.I. N° 16239-2024), el **CONSEJO DE MARICULTORES PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA BAHIA DE SECHURA**, representado por su representante legal, el Sr. Agustín Matías Navarro (en adelante “el Administrado”), solicitó la venta directa de “el predio”, según manifiesta para el desarrollo del proyecto de Parque Acuícola de la Bahía de Sechura, así como también, el proyecto de laboratorio acuícola de SANIPES. En ese contexto, corresponde enmarcar su petitorio a la causal de venta directa regulada por el inciso 2) del artículo 222° de “el Reglamento”, para tal efecto, adjuntó la siguiente documentación: **a)** plano perimétrico; **b)** memoria descriptiva; y, **c)** proyecto denominado “Centro Industrial E Invocación Acuícola de la Bahía de Sechura”.

3. Que, es importante señalar 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 en el artículo 222¹ de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100² y 223³ de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de

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.
5. Predio estatal con dimensión menor al lote normativo: Cuando la dimensión de la totalidad del predio estatal sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procede a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.
6. Otros supuestos regulados por leyes especiales.

² Artículo 100.- Requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales

100.1 Para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición sobre predios estatales, son requisitos comunes los siguientes:

1. La solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica o de la entidad a quien representa, así como, fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito, la causal o supuesto legal al que se acoge, uso o finalidad al que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho, según corresponda.
2. Si el solicitante o su representante es extranjero, se acompaña la copia del pasaporte o del carné de extranjería.
3. Si el solicitante es un Gobierno Local o un Gobierno Regional, se adjunta el Acuerdo de Concejo Municipal o del Consejo Regional, respectivamente.
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.
5. Si la solicitud está referida a un predio no inscrito en el Registro de Predios o a un predio que encontrándose inscrito no cuenta con plano perimétrico - ubicación, o a parte de un predio, se adjunta lo siguiente:
 - a) Plano perimétrico - ubicación, con las especificaciones técnicas que se detallan a continuación: Georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, entregado en físico y en soporte digital bajo formato CAD o GIS editable.
 - b) Memoria Descriptiva, con los nombres de los colindantes de ser posible, en donde se indique la descripción y el uso del predio, autorizada por ingeniero o arquitecto habilitado.
 - c) Certificado de búsqueda catastral expedido por la SUNARP, con una antigüedad no mayor a tres (3) meses, en caso de predios no inscritos.
6. La Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, cuando el solicitante no es una entidad.
7. Los demás requisitos establecidos en cada uno de los procedimientos regulados en el Reglamento y normatividad especial.

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 tramita 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.

³ Artículo 223.- Requisitos de la solicitud de compraventa directa

223.1 La solicitud de compraventa directa de un predio de dominio privado estatal debe cumplir con los requisitos comunes exigidos en el artículo 100 del Reglamento.

223.2 Adicionalmente, se presentan los siguientes requisitos:

1. Para la causal de compraventa directa por colindancia sin acceso directo: copia del instrumento público o documento de fecha cierta mediante el cual se acredita que el inmueble de propiedad del solicitante colinda con el predio estatal que pretende comprar.
2. Para la causal de compraventa directa por ejecución de un proyecto de interés: copia de la resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente.
3. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes:
 - a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
 - b) Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
 - c) Acta de inspección judicial o notarial del predio.
 - d) Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores. e) Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los asociados de la persona jurídica que la integran y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compra venta directa.
4. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, para acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades se debe adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia.
5. Para la causal de compraventa de predio estatal con dimensión menor al lote normativo: instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio estatal, y el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o el Certificado de Zonificación y Vías vigente, que acredite la falta de dimensión del predio a la del lote normativo establecido para la zona.

Predios Estatales”, aprobada con Resolución N° 0002-2022-SBN (en adelante “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”).

4. Que, aunado a ello, 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.

5. Que, en esa misma línea, el inciso 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, por su parte, 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”

7. Que, bajo dicho contexto, 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.

8. Que, en torno a lo expuesto en la normativa glosada de 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° DIR00002-2022/SBN” y otras normas afines que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, ahora bien, como parte de la etapa de calificación se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa, emitiéndose el Informe Preliminar N° 0963-2024/SBN-DGPE-SDDI de 26 de agosto de 2024, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Reconstruido el polígono según coordenadas UTM en WGS84 – 17S consignada en el documento técnico presentado, se verifica que el área gráfica resultante es 89 193.76 m2 discrepando en 922.89 m2 con el área solicitada. Sin perjuicio de lo mencionado se realizará la evaluación con el área resultante.
- ii) “El predio” se superpone con ámbitos según el detalle siguiente:

| N° | CUS | DE TIPO | TITULAR | Superposición (m2 - %) | Doc. Registral |
|----|--------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|
| 1 | 45148 | ESTATAL | MINISTERIO DE DEFENSA – EJERCITO PERUANO – PRIMERA REGION MILITAR | 676.39 – 0.76% | 04096460 |
| 2 | 90231 | ESTATAL | ESTADO | 21644.14 - 27.27% | 11143704 |
| 3 | 192783 | PROVISIONAL | SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES | 67,531.4- 75.74% | 11285845 |
| 4 | ÁREA SIN INSCRIPCIÓN REGISTRAL | | | 18.22 - 0.02% | - |

- iii) Se analizó “el predio” teniendo en cuenta que recaería sobre información vectorial que corresponde a Zona de Playa Protegida, contenida en la Resolución Directoral N° 393-2021-MGP/DGCG de fecha 07 de junio de 2021 (LAM y paralela a 50 metros), así como, en la Resolución N° 1269-2023/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 05 de diciembre de 2023 (Zona de Dominio Restringido), obteniéndose el siguiente resultado:

| Denominación | CUS 45148 | | CUS 90231 | | CUS 192783 | | TOTAL | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|-----------------------|-------|------------|-------|-----------|-------|
| | Área (m2) | % | Área (m2) | % | Área (m2) | % | Área (m2) | % |
| Zona de Playa (franja de 50 m a continuación de LAM referencial) | 125.19 | 0.14 | 10318.8m ² | 11.57 | - | - | 10,443.99 | 11.71 |
| Zona de dominio Restringido (Franja de 200 m a continuación de la franja de 50 m) | 551.19 | 0.62 | 11450.6 | 12.84 | 67,406.14 | 75.57 | 79,407.93 | 89.03 |
| Zona Adyacente | | | 18.22 – 0.02 % | | | | 18.22 | 0.02 |
| TOTAL | | | | | | | 89,870.14 | 100 |

- iv) “El predio” recae en 10,443.99 – 11.71% en zona de playa que se encuentra bajo la administración de la DICAPI y en 79,407.93 – 89.03% dentro de la franja de los 200 metros en Zona de Dominio Restringido (predio disponible) y el resto del área de 18.22 m²– 0.02 % recae fuera de la playa protegida (Zona Adyacente).
- v) La zona adyacente (18.22 m² – 0.02% de “el predio”), se encontraría dentro del área pretendida por la Comunidad Campesina San Martín de Sechura, que viene siendo materia del procedimiento de “deslinde y titulación”.
- vi) “El predio” se superpone en un área de 1 055 m² (1.18%) aproximadamente con el sitio arqueológico Conchales de Mata Caballo, que mediante Resolución Directoral N° 000067-2023-DGPA/MC de fecha 18.04.2023.
- vii) “El predio” se ubica en zona ribereña al mar, es de naturaleza eriaza, con topografía plana. Se visualiza en su interior una trocha de acceso a la playa, en condición de totalmente desocupado. Análisis sustentado en las imágenes satelitales de Google Earth de 15.10.2023.

10. Que, es pertinente mencionar que el literal b) del artículo 1° del Reglamento de la Ley N° 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establece zona de dominio restringido (en adelante “la Ley de Playas”), aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”), establece como una de las finalidades del referido reglamento es la de establecer las causales y procedimientos para la desafectación y adjudicación de las áreas ubicadas en la zona de dominio restringido.

11. Que, conforme a lo descrito en el ítem ii) del décimo considerando, el área de 676.39 m² (0,76 % de “el predio”) se encuentra sobre propiedad del Ministerio De Defensa – Ejército Peruano – Primera Región Militar, respecto de la cual esta Superintendencia no puede realizar ningún acto de disposición respecto a esta área, de conformidad con el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”.

12. Que, adicionalmente se observa que el área 18,22 m² (0,02 % de “el predio”), recae en ámbito sin inscripción registral, en consecuencia, la referida área no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1⁴ del artículo 76° de “el Reglamento”. Asimismo, se encontraría dentro del área solicitada por la Comunidad Campesina San Martín de Sechura, que viene siendo materia del procedimiento de “deslinde y titulación” a cargo de la Dirección Regional Agraria de Piura.

13. Que, en torno al área de aproximadamente 1 055 m² (1,18% de “el predio”) que se ubica sobre el ámbito del sitio arqueológico Conchales de Mata Caballo, declarado mediante Resolución Directoral N° 000067-2023-DGPA/MC de fecha 18.04.2023, por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno, al ostentar el carácter de intangible, inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo señalado en el primer párrafo del artículo 21 de la Constitución de 1992, concordado con el segundo párrafo del artículo 5⁵ y el numeral 6.1) de su artículo 6⁶ de la Ley N° 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

14. Que, con relación al área de 10 318,08 m² (11,57 % de “el predio”), se advierte que se encontraría en zona acuática de competencia de la Dirección General de Capitanía y Guardacostas de conformidad por lo dispuesto en el numeral 672.2 del artículo 672⁰⁷ y el artículo 673⁰⁸ del Decreto Supremo N° 015-2014-DE denominado “Reglamento del Decreto Legislativo N° 1147”, por ende, esta Superintendencia no contaría con competencias para pronunciarse respecto a lo solicitado.

15. Que, en ese sentido, ha quedado establecido que el área bajo titularidad del Estado, superpuesta con Zona de Dominio Restringido bajo competencia de esta Superintendencia, que en principio no es de libre disponibilidad, pero que podría disponerse previa desafectación administrativa y cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa pertinente, equivale a una extensión de 77 801,74 m² [86.47% de “el predio” (en adelante “área disponible”)], situación que corresponde informar a “el Administrado”, de modo que manifieste si desean reformular su pedido de venta directa en función del “área disponible”, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.6.4)⁹ de “la

4 Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

5 Los bienes arqueológicos descubiertos o conocidos que a la promulgación de la presente Ley no son de propiedad privada, mantienen la condición de bienes públicos. Son bienes intangibles e imprescriptibles.

6 Todo bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico es de propiedad del Estado, así como sus partes integrantes y/o accesorias y sus componentes descubiertos o por descubrir, independientemente de que se encuentre ubicado en predio de propiedad pública o privada. Dicho bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible, siendo administrado únicamente por el Estado.

7 Artículo 672.- Derechos de uso de áreas acuáticas otorgados por la Autoridad Marítima Nacional

(...)

672.2 El otorgamiento de derechos de uso de áreas acuáticas para los proyectos y actividades señaladas en los literales (c), (e), (g), (h), (i), (l), (m), (w), (x), (y), del párrafo anterior, se rigen por los correspondientes procedimientos administrativos establecidos por la Autoridad Marítima Nacional mediante normas complementarias, sin que los mismos tengan como requisito previo la obtención de una reserva de uso de área acuática.

8 Artículo 673.- Autorización del derecho de uso de áreas acuáticas

673.1 La Autoridad Marítima Nacional otorga a las personas naturales o jurídicas la autorización del derecho de uso de área acuática, previa opinión favorable de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y en coordinación con los sectores involucrados, mediante resolución autoritativa por períodos de hasta treinta años, conforme a lo establecido en el numeral 11) del artículo 5 del Decreto Legislativo N° 1147, los mismos que pueden ser renovados.

673.2 Las autorizaciones de derecho de uso de área acuática se ajustan a lo siguiente a. La autorización de reserva de uso de área acuática, se otorga previamente a la obtención del derecho de uso de área acuática, mediante Resolución Directoral, expedida por la Dirección General, para los fines siguientes: (1) Para fines portuarios, por dos años, renovables por un año, cuando existan razones debidamente justificadas. (2) Para fines pesqueros y recreativos, por un año, renovables por un año, cuando hubiera razones debidamente justificadas. (3) Para fines de uso de área acuática distintos a los anteriormente señalados, por un período no mayor de seis meses, renovables por el mismo período, cuando hubiera razones debidamente justificadas. Se encuentra prohibida la ocupación no autorizada de área acuática, así como la ocupación y construcción parcial o total en área acuática reservada. b. La autorización de derecho de uso de área acuática es otorgada mediante Resolución Directoral de la Autoridad Marítima Nacional al administrado y comprende lo siguiente: (1) Derecho exclusivo autorizado y registrado en el Catastro Único de Áreas Acuáticas de la Autoridad Marítima Nacional, de uso del área acuática, columna de agua, lecho y subsuelo subyacente a aquel, para el desarrollo de la actividad acuática o proyecto específico presentado en el expediente que haya dado lugar a la autorización. El otorgamiento de dicha autorización no comprende el derecho de explotar los recursos naturales existentes en el área otorgada, ni en la columna de agua, ni en su lecho o subsuelo subyacente; tampoco comprende autorización alguna para el desarrollo de actividades controladas por otras entidades de la administración pública. (2) La obligación de cumplir la normativa referida a la protección del medio ambiente acuático y a la seguridad de la vida humana que resulte aplicable a la actividad que realice en las áreas acuáticas otorgadas en derecho de uso. (3) La certificación de inspección técnica a cargo de la Dirección de Hidrografía y Navegación de término de obra de las instalaciones acuáticas que permita contar con las coordenadas finales de posicionamiento de la obra, área ocupada y dispositivos de señalización náutica; los mismos que a su vez son registrados en las Cartas y Publicaciones Náuticas.

9 Directiva N° DIR-00002-2022/SBN

6.6.4. En caso que parte del predio no sea de libre disponibilidad, se comunica a el/la solicitante para que dentro del plazo de diez (10) días,

Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

16. Que, en esa línea, “el Administrado” deberá enmarcar su solicitud de venta directa en una de las causales para la desafectación y adjudicación de predios que recaen en zona de dominio restringido (artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”), debiendo considerar lo siguiente:

- i. 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 solo 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 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.
- ii. Asimismo, deberá 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 de Playas”; ello en atención al último párrafo del artículo 18° “el Reglamento de la Ley de Playas”.

En el mismo tenor, según el inciso 6 del numeral 6.2 del artículo 6 de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN” señala lo siguiente: (...) *Para la adjudicación de terrenos ubicados en zonas de dominio restringido con el objeto de ejecutar proyectos para los fines indicados en el artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, el/la solicitante debe presentar los requisitos que exige el último párrafo del citado artículo y el documento previsto en el inciso 2 del artículo 222 y el inciso 2 del numeral 223.2 del artículo 223° del Reglamento y el inciso 2 del numeral 6.2 de la presente Directiva, para acreditar la declaración del proyecto como de interés nacional o regional.* (...) Por lo tanto, “el Administrado” deberán remitir copia de la Resolución o Acuerdo de Concejo 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. Dicha declaración, de ser el caso, tendrá que ser complementada por sus anexos o antecedentes, además deberá indicar la ubicación y el área reformulada necesaria para desarrollar el proyecto, así como el plazo de ejecución.

17. Que, mediante Informe Preliminar N° 01347-2024/SBN-DGPE-SDDI de 27 de diciembre de 2024, se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “el Administrado”, a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta directa, de cuya revisión se advierte que los documentos con los que pretende acreditar formalmente la causal de venta directa no se constituyen como idóneos para tal efecto, razón por la cual, mediante Oficio N° 00011-2025/SBN-DGPE-SDDI del 6 de enero de 2025 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección solicitó a “el Administrado”, lo siguiente:

- a. Indicar si requiere continuar con el procedimiento de venta directa en función del “área reformulada”.
- b. Presentar una 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”.
- c. Enmarcar en algunas de las causales para la desafectación y adjudicación de predios

reformule su pedido y reduzca el área solicitada a fin de excluir el área superpuesta.

Si el/la solicitante no accede al replanteo de área, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

que recaen en zona de dominio restringido en virtud del artículo 18^{o10} de “el Reglamento de la Ley de Playas”.

- d. Presentar el requisito descrito en el inciso 2¹¹ del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento”, para acreditar la declaración del proyecto como de interés nacional o regional.
- e. Presentar el requisito establecido en el último párrafo del artículo 18^{o12} de “el Reglamento de la Ley de Playas”.
- f. Declaración jurada, suscrita por “el Administrado”, acerca de la autenticidad de la documentación que presenten, de acuerdo a lo señalado en el sub numeral 49.1.1) del numeral 49.1)¹³ del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”).

Para tal efecto se les otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de dos (02) días hábiles (para el caso de Piura)¹⁴, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsanen las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2¹⁵ del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1¹⁶ del artículo 146° del “TUO de la Ley N°

10 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.

11 Artículo 223.- Requisitos de la solicitud de compraventa directa

223.2 Adicionalmente, se presentan los siguientes requisitos:

(...)

2. Para la causal de compraventa directa por ejecución de un proyecto de interés: copia de la resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente.

12 Artículo 18.- Causales de desafectación y adjudicación

(...)

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.

13 Artículo 49.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

49.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:

49.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

¹⁴ Conforme al “Cuadro General de Términos de la Distancia”, aprobado por la Resolución Administrativa N° 288-2015-CE-PJ expedida por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial el 16 de setiembre de 2015.

15 Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud

(...)

189.2 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.

16 Artículo 146.- Término de la distancia

146.1 Al cómputo de los plazos establecidos en el procedimiento administrativo, se agrega el término de la distancia previsto entre el lugar de domicilio del administrado dentro del territorio nacional y el lugar de la unidad de recepción más cercana a aquél facultado para llevar a cabo la respectiva actuación.

27444”.

18. Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue depositado en el buzón electrónico y recibido por “el Administrado” el 6 de enero de 2025 y conforme se verifica en el acuse de recibo, por lo que, se tiene por bien notificado, toda vez que se cumplió con lo dispuesto en el numeral 5.6¹⁷ del artículo 5° de la Ley N° 31736, “Ley que regula la notificación administrativa mediante casilla electrónica” (en adelante “Ley N° 31736”). Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el 22 de enero del 2025.

19. Que, mediante escrito presentado el 15 de enero de 2025 (S.I N° 01316-2025), “el Administrado” solicita una reunión presencial en las oficinas de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales para el 21 de enero de 2025. Al respecto, mediante Oficio N° 157-2025/SBN-DGPE-SDDI del 04 de febrero de 2025, se concede la cita requerida, programándola para el 10 de febrero de 2024 a las 10:00 a.m. con los profesionales de esta Subdirección. Cabe señalar que el referido oficio fue remitido con fecha 4 de febrero de 2025 al correo electrónico consejomaricultores.sechura@gmail.com, el cual fue consignado por “el Administrado” en el escrito presentado el 12 de junio de 2024 (S.I. N° 16239-2024) para efectos de coordinación; sin embargo, a la fecha no se tiene acuse de recibido. Es por ello, que mediante el Oficio N° 00280-2025/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2025, se programó una reunión presencial para el 10 de marzo del presente a las 10:00 a.m. con los profesionales de esta Subdirección, siendo que el citado Oficio fue depositado en el buzón electrónico y recibido por “el Administrado” el 24 de febrero de 2025 y conforme se verifica en el acuse de recibo, por lo que, se tiene por bien notificado, toda vez que se cumplió con lo dispuesto en el numeral 5.6 del artículo 5° de la “Ley N° 31736”.

20. Que, al respecto es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del “TUO. de la Ley 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 TUO dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

21. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD “el Administrado” 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 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.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 0325-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el **CONSEJO**

¹⁷ Artículo 5. Procedimientos de validez y eficacia de la notificación mediante casilla electrónica:

5.6. El procedimiento de notificación mediante casilla electrónica se inicia con el depósito del acto administrativo o actuación administrativa en la casilla electrónica del administrado por parte de la entidad de la administración pública lo que, automáticamente, genera la constancia de notificación electrónica y el acuse de recibo que contendrá la confirmación de recepción de la notificación por parte del administrado; asimismo, se envía la comunicación al correo electrónico y al teléfono celular del administrado con los datos de la notificación válidamente efectuada. El administrado debe efectuar la confirmación de la recepción mediante el acuse de recibo durante los cinco primeros días hábiles siguientes a la notificación válidamente efectuada.

DE MARICULTORES PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA BAHIA DE SECHURA, representado por su representante legal, el Sr. Agustín Matías Navarro, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- 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

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI