

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN  
DEL PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0037-2017/SBN-DGPE**

San Isidro, 03 de marzo de 2017

Visto, el expediente N° 1225-2014/SBNSDDI que contienen el recurso de apelación interpuesto por la Promotora Turística El Ñuro S.A.C., representada por Alfredo Jorge Schwalb Helguero, en adelante "la administrada", contra la Resolución N° 654-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 07 de octubre de 2016, en adelante "la Resolución" que declaró improcedente su solicitud de venta directa del predio de 68 619,76 m<sup>2</sup>, ubicado entre la Punta Farallón y la Caleta de Pescadores El Ñuro, distrito de Los Órganos, provincia de Talara, departamento de Piura, parcialmente superpuesta con tres (3) predios inscritos a favor del Estado – representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en las Partidas N° 11009758, 11005533 y 11067474 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 45907, 45987 y 83982 respectivamente, en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151 (en adelante "la Ley"), el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158, 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por el inciso k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante ROF de la SBN), la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE) es el órgano competente para resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

3. Que, de acuerdo al artículo 206° de la Ley N° 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General" (en adelante LPAG), el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el Recurso de Apelación, que se interpone cuando la impugnación se sustente en *diferente interpretación* de las pruebas producidas o cuando se trate de *cuestiones de puro derecho* (artículo 209° de la LPAG), debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.



4. Que, con escrito presentado el 06 de julio de 2016 (S.I. N° 17670-2016), “la asociación”, interpuso recurso de apelación contra “la Resolución”, en virtud a los siguientes argumentos:

“(…)

**PRIMERO:** Que quien suscribe, y sucesivamente mi representada, la empresa “Promotora Turística El Ñuro S.A.C., mantenemos a la fecha y desde el año 1986 la posesión del predio de 68, 619.76 m<sup>2</sup> que es materia de trámite administrativo de Compraventa y Entrega Provisional; predio que se encuentra delimitado por obras civiles que restringen el acceso de manera efectiva a terceros, y dentro del cual se han realizado importantes inversiones en estudios y obras civiles durante los últimos 13 años, tal como se demuestra con los documentos y fotografías que se remitieron en su oportunidad con las cartas de la referencia.

Que mi representada ha solicitado a la SBN en varias oportunidades desde el 2008 la Venta Directa y la Entrega Provisional del predio de dominio privado del Estado referido en el párrafo anterior, el cual se encuentra inscrito en el ámbito de tres (03) partidas registrales (N° 11009758, 11005533 y 11067474) en la Oficina Registral de Piura a favor del Estado – Superintendencia de Bienes Estatales, predio que está ubicado entre la Punta Farallón y la Caleta de Pescadores de El Ñuro, que corresponde a la jurisdicción del distrito de Los Órganos, provincia de Talara, departamento de Piura.

**SEGUNDO:** Que con vuestro Oficio N° 1968-2015/SBN-DGPE-SDDI remitido el 19 de octubre de 2015 en respuesta a mi carta de fecha 23 de julio de 2015 (S.I. N° 17037-2015), a la letra concluyen:

“En primer lugar, siendo que mediante expediente N° 1225-2014/SBN-SDDI se ha remitido el Estudio de Determinación de la Línea de más Alta Marea (LAM) realizado por Hidroman E.R.R.L. y la Resolución de Capitanía N° 005-2011-R del 07 de junio de 2011, se ha solicitado a la DICAPI que remita los documentos técnicos y digitales (resolución que aprueba la L.A.M. y planos correspondientes) sobre las delimitaciones de la Línea de más Alta Marea (LAM) que haya sido efectuada y/o aprobada en relación a “el predio”, con la finalidad de proceder con una adecuada calificación de sus pedido.

En segundo lugar, se le informa que se resolverá respecto de su pedido de entrega provisional cuando contemos con la información requerida a la DICAPI, por cuanto la LAM nos permitirá determinar nuestra competencia y normatividad aplicable al presente caso.

En tercer lugar, respecto de su pedido de ampliación de plazo, el numeral 6.3 de la Directiva N° 006-2014/SBN prescribe que, de manera excepcional y por razones justificadas, puede antes de su vencimiento. En ese sentido, para la ampliación del plazo el supuesto normativo exige que este sea sustentado de manera justificada, lo que no sucede en el caso de autos, razón por lo cual no corresponde aprobar dicho pedido; por tanto, deberá tenerse presente el plazo señalado en el Oficio N° 1270-2015/SBN-DGPE-SDDI del 01 de julio de 2015.

Que en dicho Oficio del 19 de octubre del 2015, se limitan solo a hacer las 3 conclusiones precedentes y no hacen referencia alguna a las demás observaciones de superposición y otras que fueran objeto de vuestro anterior Oficio N° 1270-2015/SBN-DGPE-SDDI del 01 de julio del 2015, el mismo que fuera respondido con Carta de la referencia a) de fecha 23 de julio de 2015, dando así por sentado que tales observaciones ya habían sido levantadas.

**TERCERO:** Que mediante vuestra Notificación N° 02029-2016/SBN-DG-UTD, he acusado recibo del documento de la Resolución N° 654-2016/SBN-DGPE-SDDI en la que, entre otros, se declara improcedente la solicitud de venta directa solicitada por quien suscribe en reiteradas ocasiones desde el año 2008.

Que el estudio de LAM presentado en su oportunidad, que es motivo de observación en la referida resolución, fue elaborado por una empresa certificada por la Marina de Guerra del Perú (MGP), y si bien las conclusiones de dicho estudio están reconocidas por la propia MGP mediante la Resolución de Capitanía N° 005-2011-R del 07 de junio de 2011, he solicitado a la DICAPI la verificación de nuestro límite frontal con la presentación de un nuevo estudio LAM actualizado, toda vez que de acuerdo al reglamento del DL # 1147 referente a la LAM, se establece que”... solo se pueden presentar trabajos de campo y gabinete que tengan la vigencia no mayor a seis meses de elaborados”.

**CUARTO:** Que el hecho de que la MGP no tenga la información técnica y archivos digitales de la zona, tal como se consigna en la Resolución N° 654-2016; NO PUEDE





## **RESOLUCIÓN N° 0037-2017/SBN-DGPE**

CAUSAR AGRAVIO AL ADMINISTRADO, nosotros hemos cumplido con las exigencias legales en ese sentido; los 7 hitos LAM que limitan al frente del predio en cuestión están monumentados sobre el terreno y registrados en el plano incluido en el estudio con coordenadas UTM y coordenadas referidas a la Red Geodésica Nacional Datum WGS-84.

Al respecto, la Ley N° 27806, Ley de Transparencia y Acceso a la información pública en su Art. 3, principio de publicidad numeral 1, indica textualmente que toda información que posea el Estado se presume pública, los funcionarios responsables de brindar la información correspondiente al área de su competencia deberán prever una adecuada infraestructura, así como la organización, sistematización y publicación de la información a al que se refiere esta Ley. Es inconcebible que se declare la inadmisibilidad de nuestra solicitud sustentando la resolución respectiva en el hecho de que una entidad pública no ha conseguido que otra entidad pública le brinde información de dominio público.

QUINTO: Asimismo, la observación referida a la Medida Cautelar de No Innovar registrada en la Partida N° 11009758 no haya sido levantada, es algo que escapa a mi competencia, quien suscribe ha cumplido con apersonarse al proceso en el Expediente N° 05104-2010-14-3102-JR-CI-01. Además, una Medida Cautelar es sólo una medida provisional, no constituyendo de forma alguna el reconocimiento de un derecho real de propiedad. Siendo además que dicha medida sólo afecta parte del área cuya venta directa se ha solicitado. Por lo que, sin ninguna formalidad de ley, sin respeto al debido procedimiento, y vulnerando nuestro derecho a la defensa, la Resolución impugnada no indica con claridad qué área del predio materia de la derecho a la defensa, la Resolución impugnada no indica con claridad qué área del predio del predio materia de la solicitud se encontraría fuera de su competencia, limitándose solamente a indicar que podrían existir independizaciones, que en ningún momento son identificadas en los considerandos, agravando así a mi representada con suposiciones e informes incompletos. Siendo que de acreditarse fehacientemente que existir áreas fuera de su competencia, la solicitud sería solo improcedente respecto de ellas, pero no el total del área solicitada.


SEXTO: Por lo que, nuestra empresa í se encuentra en los supuestos de la dispuesto en el Art. 77, del reglamento de la Ley N° 29151, en particular el acápite c), ya que cuenta con posesión consolidada por 30 años consecutivos – desde 1986 – encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles y cumple con los demás supuestos de la norma acotada.

Que no obstante haber obrado de buena fe en todo momento desde que iniciáramos el trámite administrativo de compraventa en el 2012, cumplimiento siempre con presentar la información requerida con el fin de calificar para la venta directa, esperando plazos de respuesta siempre demasiado largos sin ningún explicación; mientras seguía contestando a la SBN sus notificaciones de desalojo, y por otro lado tenía que seguir defendiéndome de las invasiones y de los traficantes de terrenos usando la fuerza pública para repelerlos, pese a mis advertencias hechas a las SBN por escrito en más de una ocasión; todo lo cual parece indicar que, dado el exceso de tiempo transcurrido sin lograr ningún avance, más bien si un retroceso y una pérdida de tiempo y dinero, que la SBN no tiene la menor voluntad de llegar a una solución para formalizar la propiedad del predio que ocupo de manera pública, pacífica y continua por 30 años desde 1986, negativa que se evidencia por la cantidad de trabas burocráticas que obstaculizan cualquier intento de formalización.

Que dado que quien suscribe inició el trámite de adjudicación muchos años antes de la promulgación de la Ley de Playas; y que el título de propiedad logrado ene l 2005




gracias a una sentencia judicial que fuera declarada firme y consentida fuera injustamente anulado gracias al fraude procesal perpetrado entre la SBN, la Municipalidad Provincial de Talara (MPT), la SUNARP y Petroperú, lesionando de esta forma abusiva y prepotente mi derecho de propiedad adquirido legítimamente vía la prescripción adquisitiva se dominio; concluyo que, dado que mantengo aun intactos mis derechos posesorios sobre el predio que ocupo hace 30 años, me asiste la razón y el derecho de acudir al Poder Judicial en defensa de mi propiedad, iniciando las acciones judiciales pertinentes y continuando con los procesos judiciales en trámite actualmente en el Juzgado Civil de Talara, de manera de hacer valer mi derecho de propiedad conculcado arbitraria y abusivamente.  
(...)"



5. Que, "la Resolución" fue notificada el 13 de octubre de 2016, ante el cual "la administrada" interpuso recurso de apelación el 02 de noviembre de 2016, según el sello de recepción de la SBN que se consignó en el mismo. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio.

6. Que, según establece el artículo 74° de "el Reglamento" los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa solo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por compra venta directa.

#### De la solicitud de Venta Directa de "el predio"



7. Que, mediante escrito presentado el 24 de octubre de 2014 (S.I. N° 23442-2014), "la administrada" solicitó la venta directa de "el predio" en virtud de la causal "d" del artículo 77° de "el Reglamento"; sin embargo, al haberle solicitado la SDDI precise en qué causal se encuentra enmarcado su pedido, "la administrada" precisó que su pedido en virtud de la causal c).

8. Que, según establece el artículo 74 de "el Reglamento" los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa solo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por compraventa directa.

9. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra desarrollado en la Directiva N° 006-2014/SBN, denominado "*Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre Disponibilidad*", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de setiembre de 2014 ("Directiva N° 006-2014/SBN").

10. Que, en atención a lo expuesto en las normas glosadas, se advierte que "la administrada" solicitó la venta directa de "el predio"; por lo cual, la SDDI, al ser el órgano competente para aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo competencia de esta Superintendencia, le corresponde evaluar si "el predio" es de libre disponibilidad a fin de ser adjudicado.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, la SDDI evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta (que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia); en segundo orden, la **libre disponibilidad** de éste; y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada de conformidad con "el Reglamento", Texto Único de Procedimientos Administrativos – TUPA y la Directiva N° 006-2014/SBN.

12. Que, es así, que de la evaluación realizada por la SDDI en los Informes Brigada N° 2013-2014, 0040-2015, 475-2015, 1176-2015, y 1399-2016/SBN-DGPE-SDDI, se concluyó que el predio se encontraría en zona de dominio restringido, por lo que con la finalidad de descartar la afectación a la zona, así como determinar la competencia; en caso sea competente la DICAPI o esta Superintendencia, con Oficio N°



## **RESOLUCIÓN N° 0037-2017/SBN-DGPE**

1968-2015/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de octubre de 2015, la SDDI solicitó a la DICAPI remitir la resolución directoral en la cual establezca que “el predio” no se encuentra dentro de los cincuenta metros medidos a partir de la LAM, en la misma adjuntó Plano Perimétrico, Estudio de Determinación de la LAM realizado por la empresa HIDROMAN E.I.R.L. y la Resolución de Capitanía N° 005-2011-R; documentos presentados por “la administrada”. Cabe precisar que, mediante Oficio N° 1968-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de octubre de 2015, se comunicó a “la administrada”, respecto de la información solicitada.

**13.** Que, como respuesta al requerimiento descrito en el considerando precedente, mediante escrito G. 1000-3179 presentado el 30 de noviembre de 2015 (S.I. N° 28315-2015), la DICAPI manifestó que no cuenta con información técnica y/o archivos digitales del área requerida. En consecuencia, concluye indicando que la administrada deberá realizar un estudio de determinación de la LAM, debiendo cumplir con los procedimientos establecidos en la Normas Técnicas Hidrográficas N° 01 LAM-HIDRONAV 5130.

**14.** Que, es oportuno indicar que el Principio de Legalidad, consagrado en el numeral 1.1) del artículo IV de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (LPAG), establece que las autoridades administrativas deben actuar con respecto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que fueron conferidas. De ello se colige que las entidades públicas tienen la obligación de supeditar las facultades encomendadas conforme a los lineamientos establecidos en el ordenamiento jurídico.

**15.** Que, en el mismo sentido, el numeral 61.1) del artículo 61 de la LPAG, dispone que la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y en la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquellas se derivan. Es así, que Juan Carlos Morón Urbina define esta norma señalando que la misma tiene como objeto claro establecer una reserva legal para la creación de competencias administrativas. Es la constitución en el caso de los organismos constitucionalmente creados, y, en segundo caso, la ley, las únicas vías jurídicas para establecer la competencia de un organismo o entidad pública. La propia administración, no puede crear organismo, ni puede asignarse competencia no establecida por ley<sup>1</sup>. Asimismo, Pedro Sagástegui<sup>2</sup>, la define como “el mandato del Juez ante la inminencia de un perjuicio irreparable para conservar, la situación de hecho o de derecho presentada al momento de la admisión de la demanda, en relación a personas y bienes comprendidos en el proceso”.

**16.** Que, en ese orden de ideas y en el marco de lo establecido en el artículo 4 del Reglamento de la Ley N° 26856, *Ley que declara que las playas son bienes de uso*

<sup>1</sup> Morón Urbina “Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General, Lima, Pág. 287.

<sup>2</sup> SAGÁSTEGUI URTEAGA, Pedro “Procesos de Ejecución y Procesos Cautelares”, Editorial San Marcos, Lima, Perú 1996.

*público, inalienables e imprescriptibles y establece zona de dominio restringido*, define la zona de dominio restringido, la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de hasta 50 metros paralela a la línea de alta marea, siempre que exista continuidad geográfica y en toda esa área no existan terrenos de propiedad privada excluidos de su ámbito; asimismo, el artículo 3 del reglamento precitado, establece que la determinación de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, estará a cargo de la DICAPI. En concordancia, el Reglamento de la precitada Ley, aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, en el numeral 688.1 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1147, el cual dispone que: **“los terrenos ganados al mar, ríos, y lagos navegables, por causas naturales o por obras artificiales están sometidos a la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional, salvo aquellas áreas que se encuentran bajo competencia de la Autoridad Portuaria”** (El énfasis es nuestro).



17. Que, como se desprende de las normas antes citadas, siendo que, la determinación de la franja de 50 metros paralela a la línea de alta marea es competencia legalmente atribuida a la DICAPI, también lo es la determinación de la línea de alta marea es fundamental para comenzar a contar los 50 metros de zona de playa y los subsiguientes 200 metros de zona de dominio restringido.

18. Que, por lo cual, no es posible determinar la ubicación exacta de “el predio” y por tanto que normativa aplicar (normativa especial de SBN o normativa especial de playas) al no contar con la LAM. Asimismo, en tanto se mantenga dicha contingencia sobre “el predio” este no puede ser materia de disposición a través del presente procedimiento; siendo que, hasta que la DICAPI no emita una Resolución Directoral en el cual establezca que “el predio” no se encuentra dentro de los cincuenta metros medidos a partir de la LAM, por lo que no está dentro de la jurisdicción de la DICAPI, esta Superintendencia no podrá dar inicio al procedimiento de venta directa.

19. Que, en tal sentido, corresponde evaluar los argumentos expuestos en el recurso de apelación formulado por “la administrada”, en el cual señala lo siguiente: i) el Estudio de LAM que presentó fue realizado por una empresa certificada por la DICAPI, por lo que es inconcebible que se declare la inadmisibilidad de su solicitud motivando que la DICAPI no tiene información técnica de “el predio”; y, ii) la Medida Cautelar de No Innovar registrada en la Partida Registral N° 11009758 es sólo una medida provisional, no constituyendo el reconocimiento de un derecho real de propiedad.

20. Que, respecto del primer argumento, “la administrada” refiere que presentó el Estudio LAM por una empresa certificada (empresa Hidroman E.I.R.L.), así como la Resolución de Capitanía N° 005-2011-R, la cual –según señala- aprueba la LAM de “el predio”. Al respecto, es importante precisar que al ser la DICAPI responsable de normar y velar por la seguridad de la vida humana, la protección del medio ambiente y sus recursos naturales, dicho Estudio LAM que se realice por una empresa certificada por la DICAPI, debe ser presentado ante la misma a fin que la Dirección de Hidrografía y Navegación determine que “el predio” no se encuentra dentro de la franja ribereña de 50 metros, y finalmente, esta entidad emita una **Resolución Directoral** en la cual apruebe la LAM de “el predio”; siendo que, en base a dicho documento, “la administrada” podrá apersonarse a esta Superintendencia y solicitar adjudicación del mismo; en síntesis, dicha resolución directoral, es el resultado de un procedimiento administrativo de parte, mas no de oficio, procedimiento que debe ser iniciado por el interesado; en este caso, “la administrada”, mas no por esta Superintendencia.

21. Que, en esa misma línea, respecto a la Resolución de Capitanía N° 005-2011-R, la cual –según señala “la administrada” - aprueba la LAM de “el predio”, dicho documento es la absolución de un recurso de reconsideración, el cual solicita se revoque la sanción impuesta al señor Alfredo Schwalb Helguero, contenida en la Resolución de

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN  
DEL PATRIMONIO  
ESTATAL**

## **RESOLUCION N° 0037-2017/SBN-DGPE**

Capitanía N° 005-2011-M de fecha 28 de enero de 2011. Por lo cual, esta Dirección desvirtúa el primer argumento de "la administrada".

22. Que, con relación al segundo argumento de "la administrada" quien señala que la Medida Cautelar de No Innovar registrada en la Partida N° 11009758 es sólo una medida provisional, no constituyendo el reconocimiento de un derecho real de propiedad, es de importancia indicar que en virtud al literal 5.3 del capítulo V de la Directiva N° 006-2014-SBN el cual establece que los predios estatales de libre disponibilidad son los que no tienen impedimento judicial o legal, en concordancia, el numeral 2) del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, en la cual se establece que ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Por lo cual, al advertir esta Dirección que en la Partida Registral N° 11009758 está registrada una Medida Cautelar de No Innovar, esta Dirección también desvirtúa este argumento.

23. Que, por lo antes expuesto, corresponde confirmar el pronunciamiento emitido por la SDDI, declarando infundado el recurso de apelación presentado y darse por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar infundado el recurso de apelación formulado por la Promotora Turística El Ñuro S.A.C., representada por Alfredo Jorge Schwalb Helguero, contra la Resolución Resolución N° 654-2016/SBN-DGPE-SDDI del 07 de octubre de 2016, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

**Regístrese y comuníquese.-**



**Ing. Alfredo Abelardo Martínez Cruz**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES