

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 073-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 17 de febrero de 2016

**VISTO:**

El Expediente N° 642-2014/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **ROBERT MC DONALD ZAPFF**, mediante la cual peticona la compraventa directa del predio de 177,70 ha, ubicado en el distrito de Lobitos, provincia de Talara y departamento de Piura, en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 el escrito presentado el 23 de noviembre de 2012 (S.I. N° 19158-2012, fojas 01-02), Robert Mc Donald Zapff (en adelante "el administrado") solicita la compraventa directa de "el predio", invocando la causal de posesión. Para tal efecto, presentó los siguientes documentos: 1) Copia simple de DNI de "el administrado" (foja 03); 2) Copia simple de Memoria Descriptiva de "el predio" suscrita por Gina Bustinza López de noviembre de 2010 (foja 04); 3) Copia simples de Planos perimétrico, de ubicación y de localización de "el predio" (fojas 05-11); 4) Copia simple del Certificado de Búsqueda Registral emitido por SUNARP el 25 de enero de 2011 (foja 12); 5) Copia simple de Acta de inspección ocular emitida por el Juzgado de Paz de Única Nominación San Pedro Talara del 15 de octubre



de 2000 (fojas 13-14); 6) Copia simple de Constancia de Posesión emitida por la Gobernación Política del Distrito de Lobitos el 18 de octubre de 2004 (foja 16); 7) Copia simple de Constancia de posesión emitida por la Gobernación de Lobitos el 25 de agosto de 2010 (foja 17); y 8) Copia simple de declaraciones de impuesto predial ante la Municipalidad Distrital de Lobitos (fojas 18-27).

4. Que, la disposición de predios de propiedad del Estado se encuentra regulada por "el Reglamento", en donde se establecen las diversas formas de disposición de predios, entre ellas la adjudicación en compraventa directa de estos, estableciéndose en su artículo 74° que "los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa".

5. Que, los supuestos en los cuales procede la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares se encuentran establecidos taxativamente en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014/SBN (en adelante "la Directiva N° 006-2014/SBN"); razón por la cual, la adjudicación en compraventa directa es posible solo si se acredita el cumplimiento de alguna de las causales que allí se señalan, siendo el valor de venta el que resulte de la tasación comercial del predio.

6. Que, "el administrado" no ha cumplido con precisar en cuál de las causales de posesión vigentes sustenta su solicitud de compraventa directa de "el predio", si la contenida en el literal c) o en el d) del artículo 77 de "el Reglamento":

Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, sólo en los siguientes casos:

(...)

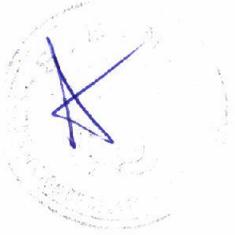
c) Con posesión consolidada, **encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio**, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su **posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010**, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, **pero se ejercite efectivamente en el predio 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 su posesión** y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, **con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010**, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades [énfasis agregado].

7. Que, el 14 de noviembre de 2013 personal de esta Superintendencia llevó a cabo la inspección ocular de "el predio", la cual fue registrada en el Informe de Brigada N° 953-2014/SBN-DGPE-SDDI del 09 de mayo de 2014 y sus fotografías anexas (fojas 28-36), en el que se concluyó, entre otros, lo siguiente:



**RESOLUCIÓN N° 073-2016/SBN-DGPE-SDDI**



4.2. De lo apreciado en la inspección ocular realizada el 14.11.2013, sobre el ámbito materia del presente pedido, se desprende que: i) EL PREDIO SOLICITADO NO SE ENCUENTRA DELIMITADO CON CERCO DEFINITIVO QUE RESTRINJA EFECTIVAMENTE EL ACCESO DE TERCEROS, únicamente se observan cercos parciales de palos; ii) SOBRE LA MAYOR PARTE DE LA EXTENSIÓN MATERIA DEL PEDIDO NO SE REALIZA ACTIVIDAD ALGUNA.

4.3. Asimismo, respecto a otras situaciones identificadas, se aprecia lo siguiente: i) El ámbito solicitado se constituye parcialmente sobre zona de dominio restringido establecido en la Ley N° 26856; ii) El ámbito medio y Norte del área solicitada, se dispone parcialmente sobre el trazo de un gaseoducto; y iii) El ámbito Norte del predio solicitado, se encuentra parcialmente superpuesto con el trazo de la vía afirmada que comunica al distrito de Lobitos con el distrito de El Alto.



8. Que, según consta en el referido Informe de Brigada N° 953-2014/SBN-DGPE-SDDI del 09 de mayo de 2014, existe un gaseoducto en “el predio”. Las coordenadas exactas del área sobre la que recaería la servidumbre para la distribución de gas natural ínsita al gaseoducto deberán ser consultadas al Ministerio de Energía y Minas, de ser el caso.

9. Que, si bien los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de actos de disposición, en lo que respecta a los bienes de dominio público, el artículo 73 de la Constitución Política del Perú de 1993, así como el artículo 2 de “el Reglamento”, numeral 2.2, literal a), establecen que estos son inalienables e imprescriptibles.

10. Que, los bienes de dominio público son los bienes destinados al uso público así como aquellos que sirven de soporte para la prestación de un servicio público, de conformidad con el dispositivo referido precedentemente.

11. Que, el artículo 79 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica de Hidrocarburos, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 042-2005-EM, dispone:

Artículo 79.- La distribución de gas natural por red de ductos es un servicio público.



12. Que, en consecuencia, el área que sirve para los fines propios del gaseoducto ubicado dentro de “el predio”, al servir de soporte para la prestación del servicio público de distribución de gas natural, constituye un bien de dominio público, y por ello, es inalienable, razón por lo cual, no puede ser objeto de acto de disposición alguno; por lo tanto, la solicitud de compraventa directa respecto de dicha área debe ser rechazada de plano.

13. Que, de otro lado, según consta en el referido Informe de Brigada N° 953-2014/SBN-DGPE-SDDI del 09 de mayo de 2014, el ámbito Norte de “el predio” se encuentra parcialmente superpuesto con el trazo de la vía afirmada que comunica al distrito de Lobitos con el distrito de El Alto. Al respecto, es de señalar que el área de “el predio” inmersa en la vía constituye un bien de dominio público, de conformidad con lo dispuesto por el literal a)

del numeral 2.1 del artículo 2 de “el Reglamento”, y por ello, es inalienable, razón por lo cual, no puede ser objeto de acto de disposición alguno; por lo tanto, la solicitud de compraventa directa respecto de dicha área debe ser rechazada de plano.

14. Que, a su vez, según consta en el referido Informe de Brigada N° 953-2014/SBN-DGPE-SDDI del 09 de mayo de 2014, “el predio” se encuentra parcialmente sobre zona de dominio restringido establecido en la Ley N° 26856. Al respecto, es de señalar que el área de “el predio” inmersa en la zona de dominio restringido, conformante de la playa, constituye un bien de dominio público, de conformidad con lo dispuesto por el literal a) del numeral 2.1 del artículo 2 de “el Reglamento”, y por ello, es inalienable, razón por lo cual, no puede ser objeto de acto de disposición alguno; por lo tanto, la solicitud de compraventa directa respecto de dicha área debe ser rechazada de plano.

15. Que, en lo que respecta al área que no sirva para los fines propios del gaseoducto ubicado dentro de “el predio”, y que no forme parte de la vía afirmada que comunica al distrito de Lobitos con el distrito de El Alto, y que no forme parte del dominio restringido, es de señalar que de lo establecido en el Informe de Brigada N° 953-2014/SBN-DGPE-SDDI del 09 de mayo de 2014 y sus fotografías anexas (fojas 28-36), ha quedado demostrado que al 14 de noviembre de 2013 “el predio” no se encontraba delimitado en su totalidad con obras civiles, por lo que no se cumple con ninguna de las causales de compraventa de posesión, previstas en el literal c) y d) del artículo 77 de “el Reglamento”; razón por la cual, debe declararse improcedente la solicitud de compraventa directa de “el predio” formulada por “el administrado”.

16. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que el área dentro de “el predio” que sirve a los fines de un gaseoducto, la vía, y la sección que forma parte del dominio restringido, son inalienables; asimismo, en lo que respecta al resto del área, se ha verificado que al 14 de noviembre de 2013 “el predio” no se encontraba delimitado en su totalidad con obras civiles; por lo tanto, no se cumple con ninguna de las causales de compraventa directa referentes a la posesión, previstas en el literal c) y d) del artículo 77° de “el Reglamento”; razón por la cual, debe declararse improcedente la solicitud de compraventa directa de “el predio” formulada por “el administrado”.

17. Que, estando a los fundamentos señalados en el Informe Técnico-Legal N° 080-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2016, debe declararse improcedente la solicitud de compraventa directa de “el predio” formulada por “el administrado”.

18. Que, la presente comunicación no otorga ningún derecho al solicitante, es decir que no se está otorgando derecho a ocupar el predio, realizar trámite alguno ante instancias administrativas, ni a contratar con terceros. Asimismo, esta Superintendencia no asume responsabilidad alguna por las inversiones que se realicen sobre el bien, y se reserva la facultad de determinar el mejor uso posible de la propiedad estatal.

19. Que, las ocupaciones que se realicen sobre los predios de propiedad del Estado sin contar con un título válido (de propiedad o uso) que haya sido emitido por una entidad competente, es ilegal, por lo que serán materia de denuncia y sanción, en aplicación de las normas de la materia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ROBERT MC DONALD ZAPFF**, mediante la cual peticiona la compraventa directa del predio de 177,70 ha, ubicado en el distrito de Lobitos, provincia de Talara y departamento de Piura.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 073-2016/SBN-DGPE-SDDI**

**Artículo 2°.** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

POI N° 5.2.1.8



**ABOG. Carlos Reategui Sanchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES