



## **RESOLUCIÓN N° 354-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de Abril de 2019

**VISTO:**

El expediente N° 700-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JESÚS AMANCIO VÁSQUEZ VILCAHUAMAN**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 250,16 m<sup>2</sup>, ubicada en el Sector Maracaná, en el distrito y provincia de Huarmey, departamento de Ancash, en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 escrito presentado el 2 de agosto de 2018 (S.I. N° 28457-2018), **JESÚS AMANCIO VÁSQUEZ VILCAHUAMAN** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", para tal efecto adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 3); **b)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Casma el 6 de febrero de 2018 (fojas 4); **c)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Cesar Enrique Eusebio Ramos el 18 de enero de 2018 (fojas 6); **d)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Cesar Enrique Eusebio Ramos en enero de 2018 (foja 9); **e)** copia simple de la partida registral N° 11004346 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 10); **f)** copia simple del acta de constatación emitida por Pablo Mendoza Chávez, Juez de Paz de Primera Nominación Huarmey-Ancash, el 3 de mayo de 2010 (fojas 12); y, **g)** autorización temporal N° 005-2018-GDE-SGPCTyDC/MPH emitida por el Gobierno Provincial de Huarmey, el 05 de febrero de 2018 (foja 14).



4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos 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").

5. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.

6. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. 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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, en el caso en concreto, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.° 1060-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre de 2018 (fojas 20), concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se superpone con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 24) y **ii)** se encuentra a aprox. 100,00 ml del litoral de la Playa de Tuquillo y a aprox. 150,00 ml del litoral de la Playa Maracaná, por lo que se deduce que se encontraría en la proyección de la Zona de Dominio Restringido; sin embargo, no puede determinarse con exactitud dicha situación, en tanto no se cuente con la Línea de Alta Marea (LAM) definida por la Dirección General de Capitania y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú (en adelante "la DICAPI").

9. Que, se puede concluir respecto de "el predio" que éste se encuentra inscrito a favor del Estado y que se "encontraría" dentro del ámbito de una zona de dominio restringido. En tal sentido, para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable previamente determinar la ubicación exacta y no presunta de "el predio", a efectos de establecer su ubicación dentro del espacio de una zona de dominio restringido, pues con ello se determinará la libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable al procedimiento (normativa especial de playas o la normativa especial de la SBN).





## **RESOLUCIÓN N° 354-2019/SBN-DGPE-SDDI**

**10.** Que, es preciso señalar que en virtud a lo contemplado en el numeral 87.2.2 del artículo 85<sup>1</sup> del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”) y en el Informe Preliminar referido en el octavo considerando de la presente resolución, esta Subdirección con el Oficio N° 3210-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de noviembre de 2018 (foja 35), procedió a requerir información a “la DICAPI” respecto la delimitación de la línea de alta marea (LAM) relacionada con “el predio”.

**11.** Que, ante el requerimiento efectuado, “la DICAPI” mediante Oficio G. 1000-3644 presentado el 23 de noviembre de 2018 (S.I. N° 42797-2018) (foja 36), informa que la zona en consulta cuenta con un estudio de determinación de la línea de más alta marea (LAM) y límite de la franja ribereña no menor de los cincuenta (50) metros de ancho paralelo a la LAM, en ese sentido adjunta los siguientes documentos: **a)** Resolución Directoral 618-2018,GP/DGCG emitido por DICAPI, el 30 de mayo de 2018 (fojas 37) y **b)** gráfico de diagnóstico de ubicación de “el predio” respecto de la línea de más alta marea (LAM) (foja 39).

**12.** Que, en virtud a lo informado por “la DICAPI”, se emitió el Informe Preliminar N° 1398-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2018 (foja 41), concluyendo respecto de “el predio”, que se encuentra en zona de dominio restringido, conforme la línea de alta marea, aprobada por “la DICAPI”, mediante la Resolución Directoral 618-2018MGP/DGCG del 30 de mayo del 2018 (fojas 37).

**13.** Que, en este contexto es pertinente mencionar que el artículo 3° del “Reglamento de la Ley N° 26856, que declara que las playas son bienes de uso público, inalienable e imprescriptible y establece la zona de dominio restringido”, aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “Reglamento de la Ley de Playas”), establece que la zona de playa comprende el área donde la costa presenta una topografía plana y con declive suave hacia el mar, más una franja de 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea. Por su parte el artículo 4° del mencionado Reglamento, define a la zona de dominio restringido, como 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, además señala que esta zona será destinada a playa pública para el uso de la población salvo que se haya procedido a su desafectación de conformidad con el artículo 3° de la Ley de Playas y el Capítulo III del “Reglamento de Playas”.

<sup>1</sup> Artículo 87.- Colaboración entre entidades

(...)

87.2 En atención al criterio de colaboración las entidades deben:

87.2.2 Proporcionar directamente los datos e información que posean, sea cual fuere su naturaleza jurídica o posición institucional, a través de cualquier medio, sin más limitación que la establecida por la Constitución o la ley, para lo cual se propenderá a la interconexión de equipos de procesamiento electrónico de información, u otros medios similares. (...)

14. Que, al determinarse que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, siendo competente respecto de la zona de dominio restringido esta Superintendencia, resulta de aplicación lo regulado en el artículo 18° del “Reglamento de la Ley de Playas” y el literal n) del numeral 6.2) del artículo VI de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

15. Que, en atención a lo señalado en los considerandos precedentes, esta Subdirección emitió el Oficio N° 3589-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2018 (en adelante “el Oficio”) (foja 42), a través del cual se solicita a “el administrado” lo siguiente: **i)** señalar la causal en la cual se sustenta su pedido de venta directa, de acuerdo a lo regulado en el artículo 18° del “Reglamento de la Ley de Playas”; y, **ii)** presentar el pronunciamiento previo de la municipalidad provincial y distrital con respecto a las previsiones contenidas en sus planes de acondicionamiento territorial y de desarrollo urbano, según corresponda, respecto a 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” y las disposiciones del “Reglamento de la Ley de Playas”; otorgándole para ello el plazo de quince (15) días hábiles más dos (2) días por el término de la distancia, contabilizados a partir del día siguiente de su notificación, de acuerdo al numeral 143.4 del artículo 143 del “TUO de la LPAG” y la Resolución N° 288-2015-CE-PJ, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.



16. Que, debido a que el domicilio señalado por “el administrado” en su solicitud resultó impreciso, toda vez que sólo señaló manzana y lote (Mz. T, Lt. 44A distrito y provincia de Huarney), de conformidad con lo dispuesto en el numeral 21.2<sup>2</sup> del artículo 21 del “TUO de la LPAG”, esta Subdirección dirigió “el Oficio” a la dirección consignada en el documento nacional de identidad de “el administrado”, el mismo que fue recibido por éste el 5 de diciembre de 2018, tal como consta del cargo del mismo (foja 42).



17. Que, dentro del plazo otorgado, “el administrado” mediante escrito presentado el 2 de enero de 2019 (S.I. N° 00072-2019) (foja 43) señaló lo siguiente: **a)** sustenta su solicitud en la causal c) de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, alegando que tiene posesión consolidada sobre “el predio”, situación que, a su criterio, ha acreditado con los medios probatorios ofrecidos en su solicitud y que se detallan en el tercer considerado de la presente resolución; y, **b)** adjunta Carta N° 857-2018-MPH/GGT emitida por la Municipalidad Provincial de Huarney, sobre las previsiones contenidas en los planes de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano de “el predio” (foja 44).



18. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas en “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

### 18.1 Respecto a la primera observación

“El administrado” señala que sustenta su solicitud de venta en la causal c) de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, entendiéndose que hace referencia a la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”.

Al respecto, a través de “el Oficio” se informó a “el administrado” que “el predio” se encuentra en zona de dominio restringido, resultando de aplicación lo regulado en el artículo 18<sup>3</sup> del Reglamento de la Ley de Playas, aprobado mediante

<sup>2</sup> Artículo 21° Modalidades de notificación

21.2 En caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado (...)

<sup>3</sup> 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



## **RESOLUCIÓN N° 354-2019/SBN-DGPE-SDDI**

Decreto Supremo N° 050-2006-EF, artículo que prevé la causales de desafectación y adjudicación de predios en zona de dominio restringido, razón por la que no resulta de aplicación al caso en concreto, lo regulado en el artículo 77° de “el Reglamento”; advirtiéndose que de esta manera que “el administrado” no ha señalado la causal de venta de acuerdo a la normativa correspondiente.



Por lo expuesto, se concluye que “el administrado” no ha cumplido con subsanar la primera observación advertida.

### **18.2 Respecto a la segunda observación**

Se requirió a “el administrado” presentar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial de Huarney sobre las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano respecto de las vías de acceso a la playa.



A efectos de subsanar dicha observación “el administrado” presentó la Carta N° 857-2018-MPH/GGT emitida por la Municipalidad Provincial de Huarney (foja 44), de cuyo contenido se advierte que el trámite solicitado no se encuentra considerado en el Texto Único de Procedimientos Administrativos – TUPA de la citada municipalidad, precisando que el trámite correspondiente es el de Certificado de Zonificación; asimismo, se precisa que “el predio” se encuentra en zonificación ZRP (Zona de Recreación Pública).



Por lo expuesto, se concluye que el documento presentado por “el administrado” no resulta ser un documento idóneo que absuelva lo solicitado, razón por la que no ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

**19.** Que, ante el incumplimiento de las observaciones contenidas en “el Oficio”, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

**20.** Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; Informe de Brigada N° 433-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 455-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2019.



**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JESÚS AMANCIO VÁSQUEZ VILCAHUAMAN**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Comunicar a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.



**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**  
P.O.I. N° 20.1.1.4



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES