

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1110-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 05 de diciembre de 2018



**VISTO:**

El Expediente N° 765-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LUIS ENRIQUE TRIGOSO ÁNGELES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 2,888.36 m<sup>2</sup>, ubicada en el Balneario Municipal de Tuquillo, distrito y provincia de Huarmey, departamento de Ancash, inscrita a favor del Estado, representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N° 11004346 del Registro de Predios de Casma, con CUS N° 3186; 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") 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° 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 "el ROF"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 15 de abril de 2014 (S.I. N° 08069-2014), Luis Enrique Trigoso Ángeles (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio" en virtud de la causal "d" del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 4); **b)** copia certificada del plano perimétrico y ubicación de "el predio" emitido por el ingeniero civil Gonzalo Eduardo France Cerna en febrero del 2014 (fojas 5); **c)** copia certificada de la memoria descriptiva de "el predio" emitida por el ingeniero civil Gonzalo Eduardo France Cerna en febrero del 2014 (fojas 6); y, **d)** copia certificada de constancia de posesión del 18 de Julio del 2007 suscrita por Eduardo Urquizo Faberon, Gobernador de la Provincia de Huarmey (fojas 25).



4. Que, el procedimiento 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 en la Directiva N.° 003-2011/SBN que regula los "Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada por la Resolución N.° 020-2011-SBN, derogada por la Directiva N.° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N.° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publica en

el diario oficial "El Peruano" el 11 de septiembre de 2014 (en adelante "la Directiva n.º 006-2014/SBN").

5. Que, es conveniente precisar que de acuerdo con lo dispuesto por la segunda disposición transitoria de "la Directiva N.º 006-2014/SBN", dicha Directiva se aplica a partir del día siguiente de su publicación, incluso respecto de los procedimientos administrativos en trámite—como el caso de autos—, razón por la cual corresponde adecuar el procedimiento a la vigente Directiva



6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.º 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 la solicitud.

7. Que, por su parte, el artículo 32º 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de la "Directiva N.º 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.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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 (calificación formal); de conformidad con "el Reglamento", la "Directiva N.º 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



9. Que, como parte de la etapa de calificación formal a la solicitud presentada por el administrado, se emitió el Informe de Brigada N.º 1044-2014 /SBN-DGPE-SDDI del 22 de mayo de 2014 (fojas 26); según el cual respecto de "el predio" concluyó lo siguiente: i) se superpone totalmente con el predio inscrito a favor del Estado Peruano representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N.º 11004346 (fojas 385); y ii) no es posible determinar si se encuentra dentro del área de playa o dentro de la zona de dominio restringido (Ley N.º 26856 – Ley de Playas).

10. Que, a fin de determinar la ubicación de "el predio" en relación a la zona de playa protegida, esta Subdirección mediante Oficio N.º 1087-2014/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2014 (fojas 39), solicitó a la Dirección General de Capitanía y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú (en adelante "la DICAPI") remita los documentos técnicos y digitales, sobre las delimitaciones de la línea de alta marea (LAM) que haya sido efectuada y/o aprobada respecto de "el predio". Por lo que, mediante Oficio G.100-721 presentado el 12 de septiembre de 2014 (S.I. N.º 19922-2014), "la DICAPI" señaló que no cuenta con la información técnica solicitada respecto a la determinación de línea de alta marea de "el predio" (fojas 42).



11. Que, mediante escrito presentado el 17 de Noviembre del 2014 (S.I. N.º 25268-2014), "el administrado" reitera su solicitud de venta directa de "el predio" citada en el tercer considerando de la presente resolución; así como varía su domicilio legal (Jr. Huáscar N.º 1967 departamento N.º 1105 Torre B – Jesus Maria – Lima) (fojas 43). Para tal efecto, adjunta entre otros, los documentos siguientes: a) copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 45); b) copia certificada del Formulario Único de Edificación del 30 de octubre del 2014, suscrita por Ing. Walner Llenque Miranda Sub Gerente de Catastro y Obras Privadas de la Municipalidad Provincial de Huarney (fojas



## **RESOLUCIÓN N° 1110-2018/SBN-DGPE-SDDI**

46); c) copia certificada del Formulario Oficial Múltiple FORM del 2014, suscrita por Ing. Walner Llenque Miranda Sub Gerente de Catastro y Obras Privadas de la Municipalidad Provincial de Huarney (fojas 53); d) copia certificada de Resolución Gerencial N° 928-2014-MPH/GGT emitida el 04 de noviembre del 2014 por el Ingeniero Wilfredo Geyner Contreras Vasquez Gerente de Gestión Territorial de la Municipalidad Provincial de Huarney (fojas 55); e) memoria descriptiva de "el predio" emitida el 02 de julio del 2014 por el ingeniero civil Juan Carlos Melgarejo Iparraguirre (fojas 57); y, f) plano de curvas de nivel, ubicación y perímetro respecto de "el predio" emitido en junio de 2014 por el ingeniero civil Juan Carlos Melgarejo Iparraguirre (fojas 62).



12. Que, en virtud de la información brindada por DICAPI, la cual se encuentra detallada en el décimo considerando de la presente resolución, y la nueva documentación técnica detallada en el considerando que antecede se emitió el Informe de Brigada N° 916-2015/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2015 (fojas 63); según el cual respecto de "el predio" concluyó lo siguiente: i) se superpone totalmente con el predio inscrito a favor del Estado Peruano representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N° 11004346; y ii) no se cuenta con la información técnica respecto a la determinación de línea de alta marea.

13. Que, esta Subdirección a través de la Resolución N° 861-2015/SBN-DGPE-SDDI del 31 de diciembre de 2015 (fojas 70) declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por "el administrado", toda vez que no ha sido posible determinar si "el predio" se encuentra en zona de playa protegida, al no contar con la línea de alta marea por no haberla remitido la DICAPI – Órgano competente - información que resulta relevante para establecer si al presente procedimiento resulta aplicable la normativa especial de playas o la normativa especial de la SBN.



14. Que, mediante escrito presentado el 8 de marzo de 2016 (S.I. N° 05237-2016) "el administrado" interpone recurso de reconsideración contra el acto administrativo citado en el considerando precedente, manifestando, entre otros, que cuenta con la Resolución Directoral N° 0727-2015 MPG/DGCG emitida el 30 de setiembre de 2015 por "la DICAPI", la cual aprobó, entre otros, la LAM y franja ribereña de los cincuenta metros de ancho paralela LAM respecto de "el predio" (fojas 80).

15. Que, mediante la Resolución N° 246-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2016, esta Subdirección declaró fundado en parte el recurso de reconsideración interpuesto por "el administrado" contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 861-2015/SBN-DGPE-SDDI del 31 de diciembre de 2015; y, además se ordenó una nueva calificación formal de su procedimiento de venta directa (fojas 101).



16. Que, mediante escrito presentado el 24 de mayo de 2016 (S.I. N° 13539-2016), "el administrado" varía su solicitud citada en el tercer considerando de la presente resolución, en el extremo que solicita la venta directa de "el predio" invocando el inciso b) del artículo 77° de "el Reglamento", toda vez que pretende ejecutar el proyecto de inversión privada denominado "Complejo Turístico Costa Azul" (en adelante "el Proyecto"), el cual se encuentra aprobado mediante la Resolución Directoral Regional N° 002-2016-REGION ANCASH emitida el 9 de mayo de 2016 (en adelante "la Resolución") por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Ancash (en adelante "la Dirección") (fojas 107).



17. Que, mediante Memorado N° 1571-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2016 (fojas 114) se solicitó a la Procuraduría Pública, entre otros, nos remita el estado actual de los procesos judiciales siguientes: i) Reivindicación Judicial seguido por esta Superintendencia contra Eduardo Martín Arrunategui Correa, signado con el expediente N° 258-2010; ii) Desalojo seguido por esta Superintendencia contra Eduardo Silvio Liceti Valdez, signado con el expediente N° 16887-2010 y iii) Usurpación seguido por esta Superintendencia contra Federico Huaranga Llacas, signado con el expediente N° 119-2015. Por lo que, mediante Memorandum N° 796-2016/SBN-PP del 11 de julio de 2016 (fojas 116) la Procuraduría nos informa, entre otros, lo siguiente: i) el proceso signado con el expediente N° 258-2010 se encuentra pendiente de emitir sentencia; ii) el proceso signado con el expediente N° 16887-2010 se encuentra pendiente de notificación al demandado; y iii) en el proceso signado con el expediente N° 258-2010 se ha llevado a cabo una inspección fiscal en la playa Tuquillo, parte derecha hasta la playa "La Posita" (fojas 116).

18. Que, esta Subdirección mediante el Oficio N° 1802-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto de 2016 solicitó a "la Dirección" remita copia certificada de todos los actuados que se llevaron a cabo en el expediente N° 0001 para emitir "la Resolución" (fojas 138). Por lo que, mediante Oficio N° 0373-2016-GRA/DIRCETUR-DR presentado el 26 de agosto de 2016 (S.I. N° 23036-2016) la citada Dirección remitió el expediente original en 299 folios (fojas 140).

19. Que, como parte de la calificación formal a la solicitud presentada por "el administrado", se emitió el Informe de Brigada N° 1663-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 457) del 7 de noviembre de 2016, el cual, concluye, lo siguiente: i) el polígono del predio que fue presentado a "la Dirección" es el mismo de "el predio" que se obtiene de los documentos técnicos que se presentaron en las solicitudes detalladas en el décimo segundo y décimo sexto considerando de la presente resolución, área que es materia de la presente evaluación; y, ii) de acuerdo al segundo párrafo del artículo 2° de la Ley de Playas, Ley N° 26856<sup>1</sup>, concordado con el primer párrafo del artículo 4° del Reglamento de la Ley de Playas, D.S. N° 050-2006-EF<sup>2</sup>; "el predio", aunque este dentro de la franja de los 200 metros ubicado a continuación de la franja de los 50 metros de ancho paralela a la LAM aprobada mediante la Resolución Directoral N° 0727-2015-MGP/DGCG, se encuentra fuera de la zona de playa protegida en la medida que existe rompimiento de la continuidad sobre la Zona de Dominio Restringido al haberse identificado una trocha carrozable ubicada entre el área donde se ubica éste y la zona de playa; y además por ser la topografía del terreno de carácter ondulado con presencia de colinas que va de forma ascendente en dirección opuesta a la zona de playa.



20. Que, esta Subdirección mediante el Oficio N° 1803-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto de 2016 (fojas 139) y N° 2302-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de octubre de 2016 (fojas 443) solicitó y reiteró al Gobernador Regional de Ancash ordene a quien corresponda nos informe, entre otros, si "la Dirección" cuenta con las facultades necesarias para declarar un Proyecto Turístico de Interés Regional, y de ser este el caso adjunte el sustento mediante el cual se le otorgan dichas facultades. Por lo que, mediante oficio N° 0464-2016-GRA/DIRCETUR-DR presentado el 25 de octubre de 2016 (S.I. N° 29338-2016) "la Dirección" informó que si cuenta con las facultades necesarias para aprobar proyectos turísticos de interés regional de conformidad con lo señalado en el inciso H del artículo 105° del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional de Ancash<sup>3</sup> y los "Lineamientos para calificar y aprobar proyectos de interés turístico nacional o regional presentados en el marco del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA; y, el Reglamento de la Ley N° 26856, aprobado por Decreto Supremo N° 050-2006-EF"<sup>4</sup> (fojas 447).



<sup>1</sup> En consecuencia no se entenderán comprendidos dentro de la zona de dominio restringido los terrenos ubicados más allá de acantilados, lagos, montañas, lomas, carreteras y otras situaciones similares que rompan con la continuidad geográfica de la playa.

<sup>2</sup> Artículo 4.- Zona de Dominio Restringido Se define como 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 en toda esa área y no existan terrenos de propiedad privada excluidos de su ámbito, según lo previsto por el artículo 2 de la Ley.

<sup>3</sup> Aprobado mediante la Ordenanza Regional N° 010-2011 REGION ANCASH/CR del 21 de junio de 2011

<sup>4</sup> Aprobado mediante la Resolución Ministerial 141-2015-MINCETUR del 15 de mayo de 2015



## **RESOLUCIÓN N° 1110-2018/SBN-DGPE-SDDI**



**21.** Que, esta Subdirección mediante el Oficio N° 3039-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre de 2016 solicitó a “la Dirección” remita el cronograma o plazo para la ejecución de “el Proyecto” (fojas 472). Por lo que, mediante Oficio N° 0022-2017-GRA/DIRCETUR-DR. presentado el 19 de enero de 2017 (S.I. N° 01886-2017) la aludida Dirección informa que no cuenta con información adicional al expediente remitido mediante el Oficio N° 373-2016-GRA/DIRCETUR-DR (fojas 473).

**22.** Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por “el administrado”; requiriéndole mediante Oficio N° 508-2017/SBN-DGPE-SDDI del 2 de marzo de 2017 (en adelante “el Oficio”), que presente el documento mediante el cual “la Dirección” precise el cronograma o plazo de ejecución de “el Proyecto” que pretende ejecutar en “el predio”, en la medida que de la revisión de la documentación presentada por “el administrado” y “la Dirección” no se advierte que aparezcan dichos datos; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN” (fojas 474).



**23.** Que, en virtud de lo expuesto, “el Oficio” fue notificado el 9 de marzo de 2017 (fojas 475) en el domicilio señalado por “el administrado”, de acuerdo al sello de recepción del “Condominio Parque San Felipe Torre B”, razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido por el art. 21 inc. 4) del D.S. N° 006-2017-JUS, el cual aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>5</sup>. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar la observación advertida, venció el 31 de marzo de 2017.

**24.** Que, “el administrado” mediante escrito presentado el 23 de marzo de 2017 (S.I. N° 08665-2017), es decir dentro del plazo establecido (fojas 476), presentó nuevamente la Resolución Directoral N° 0727-2015 MPG/DGCG y “la Resolución”; así como, entre otros, lo siguiente: i) copia simple sin firma del proyecto de inversión turística “Costa Azul” Balneario de Tuquillo, distrito de Huarmey, provincia Huarmey, departamento de Ancash (fojas 482); y ii) 9 fotografías a color sin fecha de emisión (fojas 590).



**25.** Que, en virtud de la normativa señalada en el sexto considerando de la presente resolución, esta Subdirección ha determinado que “el administrado” no ha cumplido con subsanar la observación efectuada a su solicitud de venta directa, en la medida que “la Resolución” ya ha sido materia de evaluación mediante “el Oficio”, sobre la cual no se señala el cronograma o plazo para la ejecución de “el proyecto”; asimismo el proyecto de inversión turística “Costa Azul” y las 9 fotografías a color sin fecha de emisión, estos al ser documentos privados no cumplen con las formalidades establecidas en el literal i) del numeral 6.2) del artículo VI° de “la directiva N° 006-2014/SBN”. Es preciso señalar que, esta Superintendencia se rige estrictamente por sus normas especiales, en tal sentido, “el administrado” al acogerse a la causal b) del artículo 77° de “el Reglamento” deberá de presentar la resolución que apruebe “el proyecto”, sobre la cual debe constar en esta

<sup>5</sup> Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

resolución, o sus antecedentes, el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el citado proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de este; razón por la cual la exigencia de la presentación del cronograma es de obligatorio cumplimiento; tal como lo señala causal invocada concordado con el literal i) del numeral 6.2) del artículo VI° de "la directiva N° 006-2014/SBN".

**26.** Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que "el administrado" no cumplió con subsanar la observación, por tanto, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el oficio", debiéndose declarar inadmisibles sus pedidos de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes, así como los requisitos exigidos por la normativa vigente y que en caso sustente su pedido en copias simples deberán de estar acompañadas de la declaración de autenticidad conforme al numeral 47.1.1 del artículo 47 del T.U.O. de la Ley N° 27444.

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

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; Resolución N° 14-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017; el Informe de Brigada N° 1523-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1293-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2018.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por, **LUIS ENRIQUE TRIGOSO ÁNGELES** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.  
P.O.I 8.2.1.4

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