

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0082-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 31 de enero de 2020

**VISTO:**

El expediente N° 673-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ELIZABETH LOLA SÁNCHEZ MINAYA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 747,00 m2, ubicado en el sector Tuquillo, del distrito y provincia de Huarney, 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 el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el T.U.O de 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 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 Sub Dirección 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 10 de julio del 2018 (S.I. N° 25303-2018), **ELIZABETH LOLA SÁNCHEZ MINAYA** (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: i) copia simple de la solicitud dirigida al Capitán de Navío Director del Medio Ambiente de la Dirección General de Capitanía y Guardacostas del 10 de julio de 2018 (fojas 5); ii) copia fedateada de la Esquela de Observación del 15 de agosto de 2018 (fojas 6); iii) copia fedateada de la memoria descriptiva correspondiente a "el predio" (fojas 7,8,10,11 y 12); iv) plano de localización correspondiente a "el predio" (fojas 9 y 13); v) copia fedateada del oficio N° 1122-2018/SBN-DGPE-SDDI el 24 de mayo del 2018 (fojas 14); vi) copia fedateada del Certificado Literal de la partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 16); vii) copia fedateada de la Resolución Directoral – Marina



de Guerra del Perú del 24 de marzo de 2018 (fojas 38); **vii**) copia fedateada de la Carta N° 432-2018-MPH/GGT, del 07 de mayo del 2018 (fojas 40); **viii**) copia fedateada del plano de vías y accesos del 11 de abril de 2018 (fojas 41); **ix**) copia simple del Informe N° 01-2018-ENC-ASP-HY (fojas 43); **x**) copia fedateada de la carta aclaratoria del 09 de abril de 2018 (fojas 45); **xi**) copia fedateada de la Notificación N° 00103-2018 SBN-SG-UTD; **xii**) copia fedateada de la Resolución N° 025-2018/SBNDGPE-SDDI (fojas 49); **xiii**) copia fedateada de la carta de fecha 05 de abril de 2018 (fojas 53); **xiv**) copia fedateada de la solicitud dirigida al Director de Comercio Exterior y Turismo de Ancash del 01 de febrero de 2018 (fojas 54); **xv**) copia fedateada de la solicitud dirigida a la Superintendencia de Bienes Nacionales del 26 de julio del 2016 (fojas 55); **xvi**) copia fedateada de la Resolución de Capitanía N° 033-2014-SE del 05 de marzo de 2014 (fojas 56); **xvii**) copia fedateada de la memoria descriptiva presentada ante la Capitanía Gardacostas Marítima Supe de enero de 2014 (fojas 60 al 75); **xviii**) copia fedateada de solicitud dirigida al Capitán de Corbeta Alfieri Bucucardi Quezada, Capitán de Puerto Supe (fojas 76); **xix**) copia fedateada del Auto de Apertura de Sumaria N° 005-2014-SE (fojas 77); **xx**) copia fedateada de la Solicitud N° 000085 del 04 de enero de 2014 (fojas 78); **xxi**) copia fedateada de imágenes fotográficas (fojas 81 y 82); **xxii**) copia fedateada del formato de aviso de infracción de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas N° 000085 (fojas 81); **xxiii**) copia fedateada de la búsqueda catastral del 06 de julio de 2016 (fojas 82); **xxiv**) copia fedateada de la Esquela de Observación del 12 de mayo de 2016 (fojas 83); **xxv**) copia fedateada del formato de solicitud de publicidad registral del 06 de julio de 2016 (fojas 84); **xxvi**) copia fedateada de la Búsqueda Catastral N° 2014-56-682 del 11 de marzo 2014; **xxvii**) copia fedateada del plano perimétrico del 15 de abril de 2016 (fojas 88); **xxviii**) copia fedateada del acta de constatación judicial emitida por Juez de Paz 1° Nom. – Huarmey Carmen Violeta Tito Gomero del 05 de mayo de 2014 (fojas 89); **xxix**) copia fedateada del acta de constatación judicial emitida por Juez de Paz Carmen Violeta Tito Gomero del 12 de abril de 2009 (fojas 92); **xxx**) copia fedateada de la partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 96).

4. Que, mediante escrito presentado el 10 de julio de 2018 (S.I. N.° 25331-2018), "la administrada" solicita el desglose de los documentos que se encuentran archivados en el Expediente N° 598-2016/SBNSDDI; razón por la que con Constancia N° 186-2018/SBN-DGPE-SDDI, del 21 de agosto (fojas 147) se ha insertado al presente procedimiento la siguiente documentación: **i**) Escrito presentado con fecha 26 de julio de 2016 (S.I. 19911-2016) (fojas 109); **ii**) copia simple de la Copia literal de la partida registral N° 11004346 (fojas 110); **iii**) Copia fedateada del acta de constatación judicial del 12 de abril de 2009, suscrita por la Juez de Paz Carmen Violeta Tito Gomero (fojas 123); **iv**) Copia fedateada del acta de constatación judicial del 5 de mayo de 2014 suscrita por la Juez de Paz Carmen Violeta Tito Gomero (fojas 127); **v**) Copia fedateada de la Memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Gonzalo Eduardo France Cerna (fojas 130); **vi**) Copia fedateada del plano de ubicación del 8 de enero de 2014 (fojas 132); **vii**) Copia simple de búsqueda catastral N° 2014-56-682 (fojas 133); **viii**) Copia fedateada de la búsqueda catastral (fojas 134); **ix**) Copia fedateada de la solicitud de descargo (fojas 135); **x**) Copia fedateada Aviso de Infracción N° 000085 emitido por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas (fojas 136); **xi**) Copia fedateada de la solicitud de autorización para instalación de restaurante en el balneario Tuquillo del 12 de diciembre de 2013 (fojas 137); **xii**) Copia fedateada del Auto de Apertura de Sumaria N° 005-2014-SE del 5 de enero de 2014 (fojas 138); Copia simple de la Resolución de Capitanía N° 033-2014-SE del 5 de marzo de 2014 (fojas 139); **xiii**) Informe de Brigada N° 1443-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2016 (fojas 143); y, **xiv**) Plano N° 3427-2018/SBNSDDI (fojas 146).

5. 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



## **RESOLUCIÓN N° 0082-2020/SBN-DGPE-SDDI**

mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN"), que derogó la Directiva N° 003-2011/SBN denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad".

6. Que, 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.

7. Que, por su parte 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile la solicitud.

8. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "T.U.O. de la Ley N° 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° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

9. 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1418-2018/SBN-DGPE-SDDI del 04 de diciembre del 2018 (fojas 148),



concluyendo respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 3186 (fojas 176); **ii)** se encuentra en zona de dominio restringido del Litoral Playa Maracaná; **iii)** se encuentra totalmente afectado por el Proceso Judicial en trámite con legajo N° 103-2010 y expediente N° 16887-2010 sobre desalojo y totalmente afectado por el proceso judicial en trámite con legajo N° 179-2016 y expediente N° 348-2015 sobre usurpación.

**11.** Que, en ese orden de ideas, si bien es cierto "la administrada" peticona la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento, también lo es que según lo señalado en el considerando que antecede, "el predio" se ubica en zona de dominio restringido, razón por la cual corresponde encauzar<sup>1</sup> el presente procedimiento y por tanto aplicar lo prescrito en la Ley N° 26856, Ley de Playas (en adelante la "Ley N° 26856"), y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante "el Reglamento de la Ley N° 26856").

**12.** Que, en ese contexto, el artículo 2° de la "Ley N° 26856" considera zona de dominio restringido a la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área.

**13.** Que, por su parte el artículo 18° de "el Reglamento de la Ley N° 26856", enumera las causales de 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 sólo procederá cuando sea solicitada para los fines siguientes: **i)** 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; y **ii)** 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.

**14.** Que, asimismo, el literal n), del numeral 6.2° del artículo 6° de la "Directiva N° 006-2014/SBN", establece los requisitos de forma que debe contener toda solicitud de compraventa directa de un predio ubicado en zona de dominio restringido, siendo los siguientes: **i)** presentar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el predio 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 de Playas y su Reglamento; y, la **ii)** resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto.

**15.** Que, en atención a lo expuesto, la adjudicación de predios ubicados en zona de dominio restringido sólo procederá para los fines descritos en el décimo tercer considerando de la presente resolución, debiendo para ello, "la administrada" cumplir con presentar los requisitos de forma señalados en el considerando precedente.

**16.** Que, en ese orden de ideas, esta Subdirección emitió el Oficio N° 4129-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre del 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 151), comunicando a "la administrada" que se ha encauzado su requerimiento conforme a la "Ley N° 26856" y "el Reglamento de la Ley N° 26856", y se le requirió subsane tres observaciones concretas: **1)** presente la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional el referido proyecto; **2)** precisar la causal en la cual sustenta su derecho respecto del área de "el predio" que se encuentra en la Zona de Dominio Restringido considerando lo indicado en el artículo 18° del Reglamento de la Ley

<sup>1</sup> Artículo 84.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

(...)

3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0082-2020/SBN-DGPE-SDDI**

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 075-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0103- 2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero del 2020.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ELIZABETH LOLA SÁNCHEZ MINAYA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan 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