



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**

**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 279-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 20 de marzo de 2019

### **VISTO:**

El Expediente N° 323-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA "AMAZONAS HOLDING S.A.C."**, representado por su Gerente General, Enith Vela Peña de Peña, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 973,08 m<sup>2</sup>, que forma parte del predio de mayor extensión denominado "Predio Quebrada Seca", ubicado en el Balneario de Punta Sal Grande, Sector 3, Lado Playa, distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, inscrito en la Partida Registral N° 04003815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes de la Zonal Registral I –Sede Piura, con CUS N° 49702, 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 (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 estatales 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 el "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "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 esta Superintendencia.



3. Que, mediante Carta N° 112-2016/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-SGD, presentada el 13 de abril de 2016 (S.I N° 09299-2016), la entonces Subgerencia de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes, remite a esta Superintendencia, el original del Expediente N° 2204-2015 (conteniendo 149 folios), correspondiente al procedimiento administrativo de compra venta de "el predio", presentado por la Empresa "Amazonas Holding S.A.C.", representado por su Gerente General, Enith Vela Peña de Peña (en adelante "el administrado"), adjuntando entre otros: **a)** escrito de fecha 19 de marzo de 2015 (fojas 18); **b)** Resolución Directoral Regional N° 000000 35-15-GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 30 de diciembre de 2015 (fojas 19); **c)** Informe N° 110-2015/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT/JMRM del 23 de octubre de 2015 (fojas 22-31); **d)** Informe N° 048-2015-GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-KSKB del 14 de setiembre de 2015 (32-33); **e)** escrito del 2 de setiembre

de 2015 (fojas 34-36); **f**) escrito de fecha 11 de agosto de 2015 y documentos anexos (fojas 38-43); **g**) Informe N° 124-2015-GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-SGD del 17 de junio de 2015 (fojas 51-53); y **h**) escrito de fecha 19 de marzo de 2015 y documentos anexos (fojas 54-152).

4. Que, el presente procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° del "Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del "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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° del "Reglamento".

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

7. Que, por su parte el numeral 1 del artículo 32° del "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.

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° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, se emitió el Informe de Brigada N° 620-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2016, según el cual, entre otros, se determinó sobre "el predio", que: **i**) se encuentra totalmente (gráficamente) en el área de mayor extensión inscrita en la Partida N° 04003815 del Registro de Predios de Tumbes a favor del Ministerio de Agricultura y Riego (en adelante el "MINAGRI" (fojas 153); no obstante, es pertinente precisar que en mérito de la puesta de disposición del "MINAGRI", el titular actual de "el predio" es el Estado Peruano representado por el Gobierno Regional de Tumbes en mérito de la Resolución Ministerial N° 0205-2016-MINAGRI de fecha 15 de mayo de 2016, suscrita por el entonces Ministro de Agricultura y Riego, Juan Manuel Benites Ramos, tal como consta inscrito en el asiento C00003 de la Partida Registral N° 04003815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes (fojas 176); y, **ii**) referencialmente se encontraría totalmente dentro de la zona de dominio restringido; precisando que no se cuenta con Línea de Alta Marea (LAM) aprobada.

10. Que, en tal sentido, el artículo 3° del Reglamento de la Ley de Playas aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, 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





**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**

**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 279-2019/SBN-DGPE-SDDI**

procedido a su desafectación de conformidad con el artículo 3° de la Ley de Playas y el Capítulo III del mismo Reglamento.

11. Que, es necesario señalar que el Principio de Legalidad, consagrado en el numeral 1.1) del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante e. "T.U.O de la Ley N° 27444", establece que "las autoridades administrativas deben actuar con respeto 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"; es decir, las facultades con que se encuentran revestidos las entidades y órganos de la administración pública para la consecución de sus fines, están expresamente consignadas en la normativa jurídica que regula la actividad pública. En consecuencia, los titulares de las entidades públicas tienen la obligación de supeditar las facultades encomendadas conforme a los lineamientos establecidos en el ordenamiento jurídico.

12. Que, en ese orden de ideas, tal como lo dispone el artículo 3° del antes citado Reglamento de la Ley de Playas, la determinación de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, está a cargo de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú (en adelante la "DICAPI"). Esto último es concordante con la competencia que se asigna a la "DICAPI" en el inciso 2) del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147 "Decreto Legislativo que resulta el fortalecimiento de las fuerzas armadas en las competencias de la Autoridad Marítima nacional – Dirección General de Capitanías y Guardacostas", que establece el ámbito de aplicación de la citada norma, en el cual se encuentran los terrenos ribereños hasta los cincuenta (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea del mar.

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

14. Que, en virtud de la normativa glosada y lo señalado en el Informe citado en el noveno considerando de la presente resolución, esta Subdirección, mediante el Oficio N° 2109-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de setiembre de 2016 (fojas 147), Oficio N° 3434-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2018 (fojas 182) y Oficio N° 108-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2019, solicito a "la DICAPI", la delimitación de la línea de alta marea (LAM) relacionada con "el predio", lo cual fue comunicado mediante los documentos G. 1000-0850 del 14 de noviembre de 2016 (S.I. N° 31904-2016), G 1000-4240 del 27 de diciembre de 2018 (S.I. N° 46385-2018) y G.1000-288 del 14 de febrero de 2019 (S.I. N° 04957-2019), respectivamente; señalando que el área en consulta no cuenta con estudio ni resolución de aprobación 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).

15. Que, en atención a lo expuesto en los considerandos precedentes, "el predio" no puede ser materia de disposición a través del presente procedimiento, debido a que resulta indispensable contar con la línea de alta marea (LAM), a fin de determinar la



ubicación exacta y no presunta de "el predio", respecto a la zona de playa y zona de dominio restringido, pues con ello se determinará la competencia de esta Superintendencia, dado que en virtud a la transferencia de funciones efectivizadas en favor del **Gobierno Regional de Tumbes<sup>1</sup>**, esta Superintendencia sólo tiene competencia para evaluar, entre otros actos, las solicitudes de disposición de áreas que se encuentran comprendidas en la Zona de Dominio Restringido; la libre disponibilidad y la norma aplicable caso (normativa especial de SBN o normativa especial de playas).



**16.** Que, sin perjuicio de lo antes señalado, 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.

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, Texto Único de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN, la Resolución N° 023-2019/SBN-GG ; y, el Informe Técnico Legal N° 0277-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2019.

#### SE RESUELVE:



**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **EMPRESA "AMAZONAS HOLDING S.A.C."**, representada por su Gerente General, Enith Vela Peña de Peña, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución.

#### Regístrese, y comuníquese.-

MRQL/reac-jecc  
POI N° 20.1.1.8



Arq. **MARÍA ROSA QUINTANILLA LARICO**  
Subdirectora (e) del Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

<sup>1</sup> Resolución Ministerial N° 656-2006-EF-10 del 30 de noviembre de 2006 se comunicó con fecha 26 de mayo del 2006 suscribir las Actas de Entrega y Recepción con los Presidentes de los Gobiernos Regionales de San Martín, Amazonas, Arequipa y Tumbes respectivamente, mediante las cuales se formalizó la transferencia de la competencia para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado ubicados en la jurisdicción de dichos gobiernos regionales, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.