

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 173-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 22 de marzo de 2016



**VISTO:**

El recurso de reconsideración presentado por presentado por la empresa **AQUACULTIVOS DEL PACIFICO S.A.C**, representada por **GUSTAVO ALONSO REÁTEGUI RODRÍGUEZ** contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 0029-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero del 2016, recaído en el expediente N° 478-2015/SBNSDDI, que declaró improcedente su solicitud de **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA**, respecto del predio de 8 722.00 m<sup>2</sup>, ubicado en al Oeste de la Antigua Panamericana Norte, al sur del pueblo tradicional Samanco, ubicado en la zona de mar brava, en el distrito de Samanco, provincia del Santa, departamento de Ancash, inscrito a favor del Estado en la partida N° 11081808 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, signado con CUS N° 92200, en adelante "el predio"; y,



**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia de Bienes Estatales (en adelante "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"), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 "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 (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, los artículos 207° y 208° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por la Ley N° 27444, (en adelante Ley N° 27444) establece que: "El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia



de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba...” Asimismo, prescribe que el término de dicho recurso es de quince (15) días perentorios. Por su parte, el numeral 16° del Texto Único de Procedimientos Administrativos de la SBN aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante TUPA de la SBN), prevé que ante la decisión que ponga fin a la instancia que conoce del procedimiento administrativo, procede el recurso impugnatorio de reconsideración.

4. Que, de conformidad con la normativa glosada en el considerando precedente, el recurso de reconsideración deberá sustentarse en una nueva prueba y deberá ser presentado en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles, al cual se le debe adicionar el término de la distancia (1 día hábil), los cuales deberán ser contabilizados desde el día siguiente de realizado la notificación del acto administrativo; requisitos indispensables para admitir a trámite el presente recurso de reconsideración.



5. Que, dentro del plazo legal para impugnar, mediante recurso de reconsideración presentado el 6 de febrero de 2016 (S.I. N° 02989-2016) la empresa **AQUACULTIVOS DEL PACIFICO S.A.C**, representada por **GUSTAVO ALONSO REÁTEGUI RODRÍGUEZ** (en adelante “la administrada”) solicita que el acto administrativo contenido en la Resolución N° 0029-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2016, (en adelante “la Resolución”) sea revocado (foja 56), conforme a los fundamentos siguientes:

5.1 Manifiesta, que el predio submateria no es un bien de dominio público ni se encuentra dentro de los 50 metros denominada zona de playa, conforme consta en el informe N° V-200-161 del 01 de febrero de 2016, emitido por la Capitanía del Puerto de Chimbote-Ministerio de Defensa.



5.2 Asimismo, señala que a su requerimiento el ANA emitió el Informe N° 002-2016-ANA-AAA-HCH-SDCPRH del 03 de febrero de 2016, el cual señala que: a) “el predio” es un terreno eriazo que limita por el lado este con extensiones de terrenos de cultivo que son irrigados por gravedad (...) por lo que existe infiltración desde el dren hacia el predio”; y b) “la fuente de agua natural más cercana es el océano pacifico, el cual se encuentra ubicado a unos ciento sesenta metros al noreste del vértice del predio en evaluación”. Por lo tanto, señala que al haber señalado el ANA y la Capitanía del Puerto de Chimbote, que el predio está ubicado a más de 150 metros de la playa y no existen filtraciones de agua, se trata de un terreno eriazo que producto de la gravedad se inunda periódicamente por la irrigación de los terrenos colindantes.

5.3 De otro lado, señala que mediante el Oficio N° 424-2016-PRODUCE/DGCHD-DIAC, el Ministerio de la Producción declaró que el proyecto que vienen desarrollando se enmarca en los objetivos del Plan Nacional de Diversificación Productiva, siendo éste de interés nacional.



6. Que, es conveniente precisar que “la administrada” adjuntó a su escrito de reconsideración como nueva prueba la siguiente documentación: **a)** Oficio N° V-200-161 del 01 de febrero de 2016, emitido por la Capitanía de Puerto de Chimbote (fojas 60); **b)** Informe Técnico N° 002-2016-ANA-AAA-HCH-SDCPRH, del 03 de febrero de 2016 (fojas 62 al 67); y **c)** el Oficio N° 429-2016-PRODUCE/DGCHD-DIAG del 08 de febrero de 2016 (fojas 68), emitido por la Dirección General de Extracción y Producción Pesquera para consumo Humano Directo del Ministerio de la Producción. Documentos nuevos que no estaban en autos al momento de la emisión de “la Resolución”, de lo que se infiere que “la administrada” ha cumplido con presentar la prueba nueva que exige, como requisito especial, el recurso de reconsideración.

7. Que, en atención a lo expuesto, se advierte que el escrito de reconsideración cumple con los requisitos formales que exige los artículos 207° y 208° de la Ley del



**RESOLUCIÓN N° 173-2016/SBN-DGPE-SDDI**

Procedimiento Administrativo General, aprobado por la Ley N° 27444, toda vez que fue presentado dentro del plazo y se adjuntó el requisito de nueva prueba, razón por la cual corresponde a esta Subdirección admitir a trámite dicho recurso.

8. Que, esta Subdirección a través de la Resolución N° 0029-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2016 (fojas 52 y 53) declaró improcedente la solicitud presentada por “la administrada”, en la medida que el procedimiento de compraventa por subasta pública ha sido regulado como un procedimiento de oficio, correspondiéndole a esta Superintendencia la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 74° del “Reglamento”. Asimismo, señaló que el predio se encontraría superpuesto en su totalidad con Zona de Dominio Restringido así como con el Proyecto Especial Chinecas-ejecución Hidroenergetica (Etapa I). Por ultimo consideró que conforme señala el Informe N° 023-2015-ANA-AAA.HCH-ALA-SLN-AT/SGM del 08 de agosto de 2014, emitido por la Autoridad Nacional del Agua, sobre “el predio” existe una especie de Delta formado por corrientes de aguas superficiales de filtraciones que desembocan en el mar, situación que ratifica su condición de inalienable, intangible e imprescriptible.

9. Que, de lo señalado anteriormente, “la administrada” ha planteado una serie de argumentos (los descritos en los numerales 5.1 al 5.3 del quinto considerando de la presente resolución), que no tienen como finalidad cuestionar el fundamento principal que sustenta la emisión de la Resolución cuestionada, es decir que la subasta pública es un procedimiento de oficio, correspondiéndole a la SBN la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 74° del “Reglamento”, sino reseña argumentos por los cuales procedería una compra venta por subasta pública a su favor. Sin perjuicio de ello, se procede a resolver los argumentos glosados en su recurso, conforme se detalla a continuación:

**9.1. Respetto del primer argumento**

El artículo 3° de la Ley N° 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establece zona de dominio restringido (en adelante “Ley de Playas”), prescribe que las zonas de dominio restringido, serán dedicadas a playa públicas para el uso de la población. La adjudicación y/o construcción de inmuebles dentro de la zona de dominio restringido queda prohibida a partir de la entrada en vigencia de la presente ley. Solo por Decreto Supremo refrendado por el Ministro de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción y por el Ministro de Defensa se podrá desafectar área de la zona de dominio restringido o establecer las causales, condiciones y procedimientos de desafectación. Ninguna autoridad podrá bajo responsabilidad adjudicar terrenos o autorizar habilitaciones en la zona de dominio restringido que no hayan sido desafectada.

Por su parte el artículo 15° del Decreto Supremo N° 050-2006-EF, Reglamento de la “Ley de Playas”, señala 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 mismo Reglamento.

En tal sentido, si bien es cierto que el predio no se encontraría dentro de zona de playa, como lo indica “la administrada” no es menos cierto que “el predio” si estaría dentro de la zona de dominio restringido y por lo tanto constituye un bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible; razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno, conforme lo establece el artículo 73° de la Constitución Política del Perú así como el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA. Por lo tanto debe desestimarse dicho argumento.



## 9.2. Respetto del segundo argumento

Es preciso señalar que “el predio” fue inmatriculado a favor del Estado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatual, de la SBN quien solicitó a la Autoridad Nacional del Agua Huarmey-Chicama, se pronuncie si dentro o alrededores del área a inmatricular discurren cuerpos de agua y cuál es su delimitación y característica. En respuesta a dicha solicitud, el administrador local de la Autoridad Nacional del Agua Huarmey-Chicama, ALA Santa Lacramarca Nepeña, remitió el Informe N° 023-2015-ANA-AAA.HCH-ALA-SLN-AT/SGM del 08 de agosto de 2014, el mismo que concluye que sobre “el predio” existe una especie de Delta formado por corrientes de aguas superficiales de filtraciones que desembocan en el mar.



De otro lado, el artículo 9° de la Ley N° 27444, señala que “Todo acto administrativo se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda”. En el presente caso, si bien “la administrada” presentó como nueva prueba el Informe N° 002-2016-ANA-AAA-HCH-SDCPRH, del 03 de febrero de 2016, emitido por la Subdirección de Conservación y Planeamiento de Recursos Hídricos, el cual señala entre otros que: “el predio” es un terreno eriazos que limita por el lado este con extensiones de terrenos de cultivo que son irrigados por gravedad; y, no se evidencia la existencia de cauces superficiales naturales sino más bien algunas cárcavas como producto de la erosión ocasionada por el desborde de las redes de riego y drenaje de los terrenos colindantes que han producido inundaciones en el mismo. Es importante indicar que, éste es un documento interno emitido a solicitud de la Unidad de Asesoría Jurídica dentro de un proceso de nulidad solicitado por “la administrada” contra el Informe N° 023-2015-ANA-AAA.HCH-ALA-SLN-AT/SGM, el cual se encontraría aun en trámite. Es decir, al no haberse declarado expresamente la nulidad del referido informe éste cuenta con la presunción de validez del acto administrativo y consecuentemente no constituye prueba idónea que amerite modificar lo resuelto en “la Resolución”.



## 9.3. Respetto del tercer argumento

De conformidad a lo señalado en el numeral 9.1, “el predio” se encuentra dentro de la zona de dominio restringido, en ese sentido debe tenerse en consideración que el artículo 18° del Reglamento de la “Ley de Playas”, establece que la adjudicación en propiedad o el otorgamiento de otros derechos que impliquen la ocupación o 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



**RESOLUCIÓN N° 173-2016/SBN-DGPE-SDDI**



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 residencial, recreacional con vivienda tipo club o vivienda temporal o vacacional de playa, situación que no se presenta en el presente caso; 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 protegida o con las actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias del litoral. Cuando la adjudicación, previa desafectación, sea solicitada por un particular se deberá contar con el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital del lugar 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 y las disposiciones del presente Reglamento. (El resaltado es nuestro).



Respecto de ésta última causal de desafectación de la zona de dominio restringido, es necesario remitirnos a lo dispuesto en el literal n) del numeral 6.2 del artículo VI de 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, la misma que establece que "para la adjudicación de terrenos ubicados en zonas de dominio restringido en el que pretenda ejecutar proyectos para los fines indicados en el artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, el solicitante debe presentar los requisitos que exige el último párrafo del citado artículo y la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto".



En ese sentido, el Oficio N° 424-2016-PRODUCE/DGCHD-DIAC, del 08 de febrero de 2015, emitido por la Dirección General de Extracción y Producción Pesquera para consumo Humano Directo del Ministerio de la Producción, no resulta el documento idóneo para solicitar la desafectación de "el predio" de dominio público a dominio privado, sino que es necesario que el sector emita una Resolución que declare al proyecto a desarrollarse como de interés nacional o regional.

**10.** Que, en atención a lo expuesto en los considerandos que anteceden, para esta Subdirección ha quedado desvirtuado los argumentos que sustentan el escrito de reconsideración presentado por "la administrada", razón por la cual corresponde declararlo infundado.

De conformidad con lo establecido en los artículos 207° y 208° de la Ley N° 27444, la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 004-2013/SBN; Ley N° 26856

"Ley de Playas" y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 050-2006-EF y el Informe Técnico Legal N° 196-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de Marzo de 2016.



**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **INFUNDADO** el recurso de reconsideración presentado por la empresa **AQUACULTIVOS DEL PACIFICO S.A.C**, representada por **GUSTAVO ALONSO REÁTEGUI RODRÍGUEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.



CRS/jmp-mpa  
P.O.I 5.2.7.19



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