

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0764-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 3 de septiembre del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 442-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la cual **FASYCMA S.A.C.** debidamente representado por Amelia Adelaida Dextre Rosales, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 525,82 m<sup>2</sup> (área grafica de 525,81 m<sup>2</sup>), ubicado en el Balneario de Tuquillo, distrito y provincia de Huarney y departamento de Ancash; en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/SBN y modificatorias (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 28 de abril de 2021 (S.I. N° 10476-2021), **FASYCMA S.A.C.** debidamente representado por Amelia Adelaida Dextre Rosales (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 2 del artículo 222° de "el Reglamento" en la que ampara su requerimiento (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** memoria descriptiva (fojas 3); **2)** plano de ubicación y localización suscrito por el arquitecto Edwin Ruben's la Rosa Ávila (fojas 4); y; **3)** plano perimétrico y ubicación suscrita por el arquitecto Edwin Ruben's la Rosa Ávila (fojas 5).

4. Que, de acuerdo al inciso 1) de la primera disposición complementaria transitoria de "el Reglamento", entre otros, los procedimientos sobre actos de disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por "el Reglamento" en el estado en que se encuentran.

5. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

6. Que, el artículo 56° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado 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 predios de su propiedad.

7. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

8. 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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, en ese sentido esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 669-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2021 (fojas 10), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra en el ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 11004346 de Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, inmatriculado a favor del Estado Peruano en mérito de la Resolución N° 0141-2006/SBN-GO-JAR, de fecha 26 de octubre del 2006, con CUS N° 3186.
- ii. Se encuentra en 76,79 m<sup>2</sup> (que representa el 14,60% de “el predio”), dentro de los cincuenta (50) metros del Área de Playa y en 449,02 m<sup>2</sup> (que representa el 85,40% de “el predio”) en Zona de Dominio Restringido, en adelante “el área”.
- iii. “El área” se encuentra afectado por los Procesos Judiciales con Legajo N° 103-2010, N° 355-2019 y N° 356-2019, en estado no concluido.
- iv. “El administrado” no presentó la Resolución o Acuerdo de Concejo mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente.

10. Que, respecto al área de 476,79 m<sup>2</sup> (que representa el 14,60% de “el predio”), al haberse determinado recae en Zona de Playa, siendo por tanto un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>1</sup> concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”<sup>2</sup> concordado con el artículo 73 de la Constitución Política del Perú de 1993 y el artículo 6.5 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, sobre el que no puede realizarse acto de disposición alguno.

<sup>1</sup> Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

<sup>2</sup> a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

**11.** Que, si bien es cierto “el administrado” sustenta su requerimiento en la causal 2) del artículo 222 de “el Reglamento”, también lo es que de la evaluación descrita en el considerando precedente, el área de 449,02 m<sup>2</sup> (que representa el 85,40% de “el predio”) inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia se encuentra en la Zona de Dominio Restringido, por lo que corresponde evaluar el procedimiento en el marco de lo establecido 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, ii) la 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, “el administrado” cumplir con presentar los requisitos de forma señalados en el considerando precedente.

**16.** Que, conforme se indicó en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, el procedimiento se encuentra enmarcado en lo previsto en la “Ley N° 26856” y su Reglamento, razón por la cual se remitió a “el administrado” el Oficio N° 2566-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio del 2021 (fojas 16), por el cual se requiere a “el administrado” que subsane tres observaciones concretas: **1)** presente nueva documentación técnica referida solo al área que se encuentra inscrita a favor del Estado y en la Zona de dominio Restringido; **2)** deberá solicitar la venta del área reformulada indicando una de las finalidades que regula el artículo 18° del Reglamento de la ley de Playas; **3)** deberá adjuntar la documentación que sustente su pedido de conformidad con el artículo 18° del Reglamento de la Ley de playas así como la presentación de la resolución o acuerdo de la entidad competente que declare de interés nacional o regional el proyecto; y, **4)** presentar la declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles), 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 en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

17. Que, “el Oficio” fue notificado el 24 de junio de 2021 (fojas 19), en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 004-2019-JUS, que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual “el administrado” se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 13 de julio de 2021**.

18. Que, mediante escrito presentado el 01 de julio de 2021 (S.I. N° 16559-2021) (fojas 22), “el administrado” adjunta los siguientes documentos: **1)** ordenanza municipal N° 008-2020-MPH emitido por la Municipalidad provincial de Huarmey el 22 de setiembre de 2020 (fojas 23); **2)** plano de localización y ubicación (fojas 25); **3)** proceso de formulación del plan de desarrollo urbano de Huarmey (fojas 27); **4)** oficio N° 0218-2021-GRA/DIRCETUR-DR emitido por el Gobierno Regional de Ancash (fojas 30); **5)** Resolución directoral regional N 002-2021-GRA/DIRCETUR-DR emitido por el Gobierno Regional de Ancash el 19 de abril de 2021 (fojas 33); **6)** plano perimétrico (P-01)(fojas 34); **7)** declaración jurada (fojas 35);y, **8)** memoria descriptiva (fojas 36).

19. Que, en virtud de la documentación remitida por “el administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1104-2021/SBN-DGPE-SDDI del 6 de agosto de 2021 (foja 40); el que concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Desarrollado el polígono del área solicitada de acuerdo a las coordenadas UTM – datum WGS84 – Zona 17S, consignadas en el plano Perimétrico (P-01) y la memoria descriptiva de fecha 28 de junio del 2021, resulta un área de 445,56 m<sup>2</sup>, el cual difiere en 3,46 m<sup>2</sup> respecto al área de 449,02 m<sup>2</sup> indicada en la solicitud de “el administrado”, no obstante, la diferencia se encuentra dentro del rango de la tolerancia catastral. Asimismo, se advierte que el polígono reconstruido se encuentra desplazado aproximadamente en 71 metros al este del polígono solicitado inicialmente.
- ii. Se encuentra en el ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, inmatriculado a favor del Estado Peruano en mérito de la Resolución N° 0141-2006/SBN-GO-JAR, de fecha 26 de octubre del 2006, con el CUS N° 3186.
- iii. Se encuentra en 30,54 m<sup>2</sup> (que representa el 6,85% de “el predio”) dentro de los cincuenta (50) metros del Área de Playa y en 415,02 m<sup>2</sup> (que representa el 93,15% de “el predio”) en Zona de Dominio Restringido, por lo tanto “el administrado” no excluyó el área de playa.
- iv. La Resolución directoral regional N° 002-2021-GRA/DIRCETUR-DR de fecha 19 de abril de 2021, emitido por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo, que declara de Interés Turístico Regional el Proyecto denominado “Proyecto turístico de Interés regional ECO-CAMP MIRAMAR del distrito de Huarmey, provincia de Huarmey, departamento de Ancash” no consigna información técnica suficiente como área, medidas perimétricas, linderos y/o coordenadas UTM, por lo que no es posible correlacionarlo con “el predio”.
- v. “El administrado” no presentó 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 de desarrollo urbano, respecto de vías de acceso a la playa.

20. Que, por lo antes expuesto corresponde determinar a esta Subdirección si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa a través de “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

- **Respecto de la presentación de la nueva documentación técnica que excluye el área indicada (449.02 m<sup>2</sup>):**

De la evaluación de la documentación técnica presentada por “el administrado”, contenida en el Informe Preliminar N° 1104-2021/SBN-DGPE-SDDI, se determina que, el polígono reconstruido se encuentra desplazado aproximadamente en 71 metros al este del polígono solicitado inicialmente. Asimismo, contrastado con la franja de 50 metros paralelo a la LAM, cuyas coordenadas se consignan en el artículo 2 de la Resolución Directoral N° 0618-2018-MGP/DGCG, del 30 de mayo de 2018 otorgado por la DICAPI, documento asociado a la S.I.

N° 25303-2018, se establece que “el predio” recaea: **i)** en 30,54 m<sup>2</sup> (6,85%), conformado por dos áreas discontinuas de 1,28 m<sup>2</sup> (0,29%) y de 29,26 m<sup>2</sup> (6,56%), dentro del Área de Playa, que se encuentra bajo la administración de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas– DICAPI; y, **ii)** en 415,02 m<sup>2</sup> (93,15%) en Zona de Dominio Restringido.

Por lo tanto, no ha subsanado la primera observación, toda vez que aún existe superposición parcial.

- **Deberá presentar 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 de Playas” y las disposiciones de “el Reglamento de la Ley de Playas”.

Cabe precisar que “el administrado”, presento copia del Plan de Desarrollo Urbano –PDU 2020 – 2030 de la Ciudad de Huarney aprobado por Ordenanza Municipal N° 008-2020-MPH del 22 de setiembre de 2020, el mismo que no corresponde al requisito señalado en el marco normativo expuesto.

Por lo tanto, “El administrado”, no adjunta lo solicitado, por lo que no ha subsanado la segunda observación.

- **Deberá remitirnos la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto, de conformidad con el literal n) del numeral 6.2) del artículo 6° de la Directiva N° 006-2014/SBN<sup>3</sup> denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”.**

“El administrado” adjunta la Resolución Directoral Regional N° 002-2021 GRA/DIRCETUR-DR de fecha 19 de abril de 2021, emitido por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Ancash, que declara de Interés Turístico Regional el Proyecto denominado “**Proyecto turístico de Interés regional ECO-CAMP MIRAMAR del distrito de Huarney, provincia de Huarney, departamento de Ancash**”, ubicado en el balneario de Tuquillo a la altura del Kilómetro 301 al 305 de la carretera Panamericana Norte, distrito de Huarney, presentado por el Sra. Amelia Adelaida Dextre Rosales, representante legal de FASYCMA, sin consignar el área, medidas perimétricas, linderos y/o coordenadas UTM del predio destinado a la ejecución del proyecto referido, información indispensable para establecer la correspondencia con “el predio”.

Por lo tanto, “El administrado”, no adjunta lo solicitado, por lo que no ha subsanado la tercera observación.

- **Respecto de la presentación de la declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”;**

“El administrado”, adjunta lo solicitado, por lo que si ha cumplido con subsanar la cuarta observación.

---

<sup>3</sup> VI. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DEL PROCEDIMIENTO

6.1 Etapas del procedimiento de venta directa

(...)

n. 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

**21.** Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones que realizó esta Subdirección a través de “el Oficio”; debiéndose por tanto declarar inadmisibles sus solicitudes de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

**22.** Que, queda expedito el derecho de “el administrado” para petitionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

**23.** Que, finalmente corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, el Informe de brigada N.º 777-2021/SBN-DGPE-SDDI del 3 de setiembre de 2021 y el Informe Técnico Legal N.º 1065-2021/SBN-DGPE-SDDI del 3 de setiembre de 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FASYCMA S.A.C.** debidamente representado por Amelia Adelaida Dextre Rosales, 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 presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N.º 18.1.1.4

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**