

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0856-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 495-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la cual **Fundiciones del Norte S.A.C. - FUNDINORT S.A.C.** representado por Juan V. Williams Quiñones Martel, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 42 838,34 m², ubicado en la Carretera Costanera Norte S.A.C., en el distrito de Pacocha, provincia de Ilo y departamento de Moquegua; 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 (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 19 de mayo de 2021 (S.I. N° 12434-2021), **Fundiciones del Norte S.A.C. - FUNDINORT S.A.C.** representado por Juan V. Williams Quiñones Martel (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” con el objetivo de llevar a cabo un proyecto de inversión privada consistente en la instalación de una Planta de Fundición para la fabricación de bolas y piezas fundidas que abastezcan a la industria minera, sin precisar la causal del artículo 222° de “el Reglamento” en la que ampara su requerimiento (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** Anexo 1: Planta de fundición para la fabricación de bolas y piezas fundidas para la industria minera (fojas 3 al 6); **2)** Anexo 2: Memoria descriptiva (fojas 7); y, **3)** plano perimétrico suscrito por el arquitecto Jesús E. Barriga Huamani (Lámina 01) (fojas 9).

4. 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”.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. Que, en ese sentido esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 915-2021/SBN-DGPE-SDDI del 9 de julio de 2021 (fojas 10), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra superpuesto con áreas inscritas y sin inscripción a favor del ESTADO representado por la SBN, de la siguiente manera:

CUADRO 1: “el predio”					
PARTIDA (O.R de Ilo)	CUS	DESCRIPCION	AREA Y PORCENTAJE	DESCRIPCION	AREA Y PORCENTAJE
05001709	43132	PROPIEDAD DEL ESTADO	41 563,38 m ² ; 97,02 %	Área transferida a favor del Gobierno Regional de Moquegua con Resolución N° 328-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23.04.2021, acto no inscrito	38 834,52 m ² ; 90,65%
				Área del Estado no transferida	2 728,86 m ² ; (6,38%)
-	-	Sin Inscripción a favor del Estado representado por la SBN	1 274,96 m ² ; 2,98 %	Área sin inscripción no transferida	1 274,96 m ² ; 2,98 %
TOTAL			42 838,34 m ² 100,00 %		
Área disponible = área no transferida (inscrita a favor del Estado + sin inscripción a favor del Estado)					
4 003,82 m ² ; 9,36 %					

- ii. El área de 4 003,82 m² (que representa el 9.36%) denominada “área disponible” se encuentra superpuesta con áreas inscritas y sin inscripción a favor del Estado representado por la SBN conformado por:
- o El área 2 728,86 m² (que representa el 68,16% del “área disponible”) inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 05001709 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, con CUS N° 43132.
 - o El área de 1 274,96 m² (que representa el 31,84% del “área disponible”) se encuentra sin inscripción a favor del Estado.

- iii. “El predio” se encuentra próximo al litoral (aproximadamente 50 a 80 m²), más el ámbito de interés no cuenta con LAM aprobada por DICAPI, por lo que al determinar una LAM de manera referencial, se desprende que el “área disponible” se encontraría de manera parcial en un área de 3 598,46 m² (89,88%) sobre Área de Playa de competencia de DICAPI, mientras el área que resta de 405,36 m² (10,12%) se encuentra sobre ámbito materia de desafectación de Zona de Dominio Restringido aprobada con Resolución N° 036-2008/SBN-GO-JAD de fecha 27 de marzo de 2008 no inscrita.
- iv. Al respecto, mediante Resolución N° 035-2008/SBN-GO-JAD de fecha 27 de marzo de 2008, se declaró la desafectación administrativa de la zona de dominio restringido de un terreno de 80 524,23 m², graficada en el Plano 361-2008/SBNGO-JAD, que involucra el área de 2 728,86 m² (68,16%) que recae sobre área inscrita a favor del Estado, en la partida registral N° 05001709 de la Oficina Registral de Ilo. Sin embargo, la determinación de zona de dominio restringido en dicho acto no ha sido sustentado técnicamente con una Línea de Alta Marea – LAM aprobada por DICAPI, por lo que se procederá a efectuar el análisis gráfico de aplicación de la Ley de playa para lo que se definió una LAM referencial conforme al borde húmedo del litoral a partir de la cual se generó una franja de 50 metros de ancho (Área de Playa de competencia de DICAPI), estableciendo que un área de 3 598,46 (89,88%) se encontraría en Área de Playa de competencia de DICAPI, mientras el área restante de 405,36 m² (10,12%) se encuentra en área materia de desafectación administrativa de Zona de Dominio Restringido.
- v. “El predio” se encuentra en el ámbito del Derecho Minero de sustancia metálica, denominado NUEVO ILO 32, con código 010080905, que tiene como titular a la COMPAÑÍA MINERA LOS TOLMOS S.A. que a su vez se encuentra TITULADO (concesión) y vigente.
- vi. De conformidad con la Ficha Técnica N° 0079-2008/SBN-GO-JAD de 04 de diciembre de 2007 y la Ficha Técnica N° 778-2018/SBN-DGPE-SDAPE de 01 junio de 2018, e imagen satelital del Programa Google Earth de fecha 01/05/2021, se trata de un terreno próximo al litoral marino, de naturaleza eriaza, posee forma irregular, topografía ondulada, suelos arenosos, con trochas que cursan en su interior, se encuentra en la condición de desocupado.

9. Que, respecto al área de 38 834,52 m²; (que representa el 90,65% de “el predio”) se encuentra transferida a favor del Gobierno Regional de Moquegua por Resolución N° 328-2021/SBN-DGPE-SDDI de 23 de abril de 2021, por lo tanto, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre esta, de acuerdo al marco normativo expuesto en el cuarto considerando de la presente resolución.

10. Que, respecto al área de 3 598,46 m² (que representa el 89,88% de “área disponible”), al haberse determinado recae en Área de Playa¹ de competencia de DICAPI, que tiene la condición de bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú² concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”³ 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.

11. Que, si bien es cierto “el administrado” no sustenta su requerimiento en alguna causal del artículo 222 de “el Reglamento”, también lo es que, de la evaluación descrita en el considerando

¹ Artículo 3.- Área de playa

Las playas del litoral de la República, de conformidad con el artículo 1 de la Ley, son bienes de dominio público, y comprenden el área donde la costa presenta una topografía plana y con un declive suave hacia el mar, más una franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea. El ingreso y uso de las playas es libre, salvo en los casos expresamente señalados en la Ley. La determinación de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, estará a cargo de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas.

² 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.

³ 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.

precedente, el área de 405,36 m² (que representa el 10,12% de “el área disponible”) si bien se superpone sobre ámbito materia de desafectación de Zona de Dominio Restringido aprobada con Resolución N° 036-2008/SBN-GO-JAD de fecha 27 de marzo de 2008 que no se encuentra inscrita, también es cierto que no se cuenta con la Línea de Mas Alta Marea; por lo que “el administrado” deberá adjuntar dicha determinación a fin de ratificar lo determinado por esta Subdirección, debiendo reformular además el área materia de venta directa; y de ser el caso y esta se superponga con zona de dominio restringido tener en cuenta 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, por lo antes expuesto se remitió a “el administrado” el Oficio N° 3125-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio del 2021 (fojas 17), por el cual se informó y se solicitó a “el administrado” que subsane las siguientes observaciones: **1)** para una determinación correcta del área a disponer, de acuerdo a lo establecido en el numeral 100.2 del artículo 100° de “el Reglamento”⁴, su representada deberá presentar la Resolución emitida por la “DICAPI” que aprueba la LAM; **2)** presentar nueva documentación técnica sobre el “área disponible”; **3)** de ser el caso deberá solicitar la venta del área reformulada indicando una de las finalidades que regula el artículo 18° del Reglamento de la ley de Playas; **4)** 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; **5)** presentar copia simple de la partida registral donde conste inscrito el poder de su representante legal así como copia simple del Documento Nacional de Identidad; y, **6)** adjuntar 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 treinta (30) 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

⁴ Artículo 100° Requisitos comunes para solicitar otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales (...)

100.2 Si el predio colinda con la Zona de Playa Protegida y el ente rector del SNBE no cuenta con la información sobre la LAM, la entidad que tramite el procedimiento debe requerir al interesado que presente la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, otorgando un plazo razonable para dicho efecto.

artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUDO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUDO de Ley N° 27444”).

16. Que, “el Oficio” fue notificado el 10 de agosto de 2021 (fojas 22), 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 “TUDO 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 30 días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 24 de setiembre de 2021.**

17. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, se advierte que “el administrado” no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” dentro de plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución.

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° 881-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2021 y el Informe Técnico Legal N° 1188-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **Fundiciones del Norte S.A.C. - FUNDINORT S.A.C.** representado por Juan V. Williams Quiñones Martel, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- 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