

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0298-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de julio del 2020

VISTO:

El Expediente N° 1185-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PESCADORES ARTESANALES Y EXTRACTORES DE PRODUCTOS HIDROBIOLÓGICOS Y VIVIENDA PLAYA SANTA ROSA FRONTERA VIVA**, representada por su presidenta Mayela Quispe Gamarra, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 69 033,39 m², ubicada en el Sector Santa Rosa, en el distrito de La Yarada, Los Palos, provincia y departamento de Tacna, 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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (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 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 11 de octubre de 2019, el Organismo de Formalización de la Propiedad Estatal – COFOPRI (S.I. N° 33472-2019), traslada para su atención el requerimiento de la **ASOCIACIÓN DE PESCADORES ARTESANALES Y EXTRACTORES DE PRODUCTOS HIDROBIOLÓGICOS Y VIVIENDA PLAYA SANTA ROSA FRONTERA VIVA**, representada por su presidenta Mayela Quispe Gamarra (en adelante “la Asociación”), que peticona la venta directa de “el predio” para la construcción de desembarcadero Pesquero Artesanal y Formalización de Predios en la Playa Santa Rosa, sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) informe N° 068-2019-COFOPRI/OZTAC

emitido por COFOPRI el 1 de octubre de 2019 (foja 2); b) oficio N° 1161-2018-COFOPRI/OZTAC emitido por COFOPRI el 29 de noviembre de 2018 (foja 5); c) solicitud de COFOPRI (foja 6); d) copia simple del oficio N° 392-2019-A/MDLYLP emitido por la Municipalidad distrital de La Yarada - Los Palos el 18 de julio de 2019 (foja 7); e) solicitud dirigida al gerente general de COFOPRI el 13 de marzo de 2018 (foja 8); f) oficio N° 639-2019-COFOPRI/OZTAC emitido por COFOPRI el 24 de julio de 2019 (foja 9); g) hoja de trámite N° 00108684-2019 (foja 10); h) oficio N° 82 emitido por la asociación de pescadores artesanales y extractores de productos hidrobiológicos y vivienda playa Santa Rosa Los Palos – 2019 el 22 de julio de 2019 (foja 13); i) constancia de posesión para factibilidad de servicios básicos N° 049-2017-ACU/MDLYLP del 17 de abril de 2017 (foja 15); l) copia simple de la anotación de inscripción expedido por la SUNARP el 7 de mayo de 2019 (foja 16); m) partida registral N° 11007756 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Tacna (foja 17); n) copia certificada del Libro de Actas emitido por la Notaria de Tacan Rosario Bohórquez Vega el 20 de julio de 2019 (foja 39); ñ) copia simple de los recibos de luz Nros. 121-19313887 y 121.19313836 de julio de 2019 (foja 46); o) proyecto plan integral urbano de la asociación de pescadores artesanales extractores de productos hidrobiológicos y vivienda playa Santa Rosa frontera viva (foja 48); p) memoria descriptiva (foja 98); q) plano de zonificación y estructura vial (plan integral urbano) suscrito por la arquitecta Anghela Aquino Ríos (foja 100); r) plano de equipamiento y proyectos productivos suscrito por la arquitecta Anghela Aquino Ríos en abril de 2019 (foja 102); s) plano de lotización suscrito por la arquitecta Anghela Aquino Ríos en abril de 2019 (foja 110); t) plano de habilitación urbana del proyecto suscrito por la arquitecta Anghela Aquino Ríos en abril de 2019 (foja 111); u) plano perimétrico y de ubicación suscrito por la arquitecta Anghela Aquino Ríos en abril de 2019 (foja 112); v) oficio 029-2018-DGIN/PREG/TACNA del 19 de abril de 2018 (foja 113); w) 02 fotografías (foja 123); x) proveído N° 1726-2018-COFOPRI/OZTAC (foja 128); y) oficio N° 2255-2018-PCM/SG emitido por la presidencia del Consejo de Ministros el 12 de julio de 2018 (foja 129); y, z) oficio N° 003540-2018-DP-SSG emitido por el despacho presidencial el 1 de junio de 2018 (foja 130).

4. 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, de manera excepcional, objeto de venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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 mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. Que, por su parte 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. En concordancia con ello, 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.

6. Que, 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 inadmisibles la solicitud.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia y si éste es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1469-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2019 (fojas 140), concluyendo respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. 33 132,74 m² (representa el 48% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de la Dirección Regional de Agricultura de Tacna en las partidas registrales N° 05125384, N° 05121831, N° 05121978, N° 05121973, N° 05121828, N° 05121975 y N° 05121889 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna (fojas 146);
- ii. 559,68 m² (representa el 0.81% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y Riego en la partida registral N° 05100007 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna (fojas 147), con CUS N° 56182;
- iii. 34 372,39 m² (representa el 49.79 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin antecedente registral, la que se encontraría referencialmente en una extensión de 393.87 m² (0.57%) en Zona Acuática, en una extensión de 16 699,06 m² (24,19%) dentro de los cincuenta 50 metros del área de playa y el área restante de 17 279,46 m² (el 25,03%) dentro de los 200 metros de la Zona de Dominio Restringido, conformado por dos áreas sin continuidad física de 17 022,48 m² y 256.98 m² que constituye un bien de dominio público del Estado y deberá ser evaluado en el Marco de la Ley de Playas N° 26856 y su Reglamento;
- iv. 968.58 m² (representa el 1.40% de “el predio”) se encuentra en un ámbito con duplicidad registral.

9. Que, respecto a las áreas de 33 132,74 m² (representa el 48% de “el predio”), 559,68 m² (representa el 0.81% de “el predio”) y 34 372,39 m² (representa el 49.79 % de “el predio”), al encontrarse inscritas a favor de la Dirección Regional de Agricultura de Tacna, el Ministerio de Agricultura y Riego y en un ámbito sin antecedentes registrales respectivamente, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre estas, en atención a lo dispuesto en el quinto considerando de la presente resolución y el artículo 48° [\[1\]](#) de “el Reglamento”. No obstante, lo expuesto, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado del área de 34 372,39 m², conforme a sus atribuciones.

10. Que, en cuanto al área 968,58 m² (1.40% de “el predio”) al existir **duplicidad registral** [\[2\]](#) entre las partidas registrales N° 05015117 y N° 05100007, N° 05121889, N° 05121975, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar y/o aprobar actos de disposición sobre ésta.

11. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “el predio” no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, razón por la que la solicitud de venta directa presentada por “la Asociación” deviene en improcedente, debiéndose disponer su archivo una vez que quede consentida la presente resolución.

12. Que, sin perjuicio de lo expuesto, corresponde indicar que en atención a lo indicado en el ítem iii) del octavo considerando de la presente resolución, esta Subdirección mediante Oficio N° 4583-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2019 (foja 148), reiterado con Oficio N° 437-2020/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2020 (foja 149), requirió a la Dirección General de Capitanía y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú (en adelante “la DICAPI”) informe respecto a la delimitación de la línea de alta marea (LAM) relacionada con “el predio”; siendo que, en atención a lo solicitado, la DICAPI mediante Oficio G. 0220/21 del 24 de febrero de 2020 (S.I. N° 05330-2020) (foja 150), informó que la zona del área en consulta no cuenta con estudio de determinación de línea de

más alta marea y límite de la franja ribereña no menor de los 50 metros de ancho paralela a la LAM mecanismo que permite determinar con precisión la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional.

13. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, 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 Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N°376-2020/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 332-2020/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN DE PESCADORES ARTESANALES Y EXTRACTORES DE PRODUCTOS HIDROBIOLÓGICOS Y VIVIENDA PLAYA SANTA ROSA FRONTERA VIVA**, representada por su presidenta Mayela Quispe Gamarra, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

CUARTO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 20.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

[1] Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

[2] Artículo 56 del Reglamento General de Registros Públicos.- Definición

Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento. Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.