

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 446-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de julio de 2017

VISTO:

El Expediente N° 813-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN EL PARAÍSO DEL CONTO** representada por su presidente Dalila Judith Valencia Fernández, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 127 487,45 m², ubicada en el distrito de Mejía, provincia de Islay, departamento de Arequipa; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 22 de diciembre de 2015 (S.I. N° 30232-2015) (foja 1) adecuado mediante el escrito presentado el 21 de octubre de 2016 (S.I. N° 28982-2016) (foja 116) la **ASOCIACIÓN EL PARAÍSO DEL CONTO** representada por su presidente Dalila Judith Valencia Fernández (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto, adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la vigencia de poder de la presidente de "la administrada", Dalila Judith Valencia Fernández, emitida el 26 de noviembre de 2015 por la Oficina Registral de Islay – Zona Registral N° XII – Sede Arequipa (fojas 14); **b)** copia simple de la vigencia de poder del secretario de "la administrada", Richard Jaime Tello Chirinos, emitida el 26 de noviembre de 2015 por la Oficina Registral de Islay – Zona Registral N° XII – Sede Arequipa (fojas 18); **c)** copia

simple del documento nacional de identidad de Dalila Judith Valencia Fernández (fojas 22); **d)** copia simple del documento nacional de identidad de Richard Jaime Tello Chirinos (fojas 22); **e)** copia simple de la constancia de posesión con Registro N° 017-2013-JDPNL-EA, emitida por el Juzgado de Paz No Letrado del Centro Poblado Menor El Arenal de la Corte Superior de Justicia de Arequipa el 18 de febrero de 2013 a favor de “la administrada” (fojas 73); **f)** copia simple de la constancia de posesión con Registro N° 012-2015-JDPNL-EA, emitida por el Juzgado de Paz No Letrado del Centro Poblado Menor El Arenal de la Corte Superior de Justicia de Arequipa el 23 de enero de 2015 a favor de “la administrada” (fojas 76); **g)** 39 fotografías a color (fojas 79); **h)** plano perimétrico – lotización – ubicación de “el predio” emitido en febrero de 2015 por el ingeniero Ramiro E. Deza Guzmán (fojas 122); **i)** memoria descriptiva de “el predio” emitida en febrero de 2015 por el ingeniero Ramiro E. Deza Guzmán (fojas 123); y, **j)** un CD-ROM (fojas 126)



4. Que, el procedimiento administrativo de venta se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los **bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa 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 por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (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 “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de “la Directiva N° 006-2014/SBN” establecen 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud...”.


7. 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 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, 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.


9. 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 es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con “el Reglamento”, TUPA y “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



RESOLUCIÓN N° 446-2017/SBN-DGPE-SDDI




10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1706-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2016 (fojas 127) el cual actualiza el Informe de Brigada N° 733-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2016 (fojas 94), con los cuales se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: i) no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, sin embargo se superpone con un predio de mayor extensión (567 693,54 m²) sobre el cual se ha dispuesto la primera inscripción de dominio a favor del Estado mediante la Resolución N° 246-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de marzo de 2016; ii) el polígono desarrollado con la información técnica obtenida de los documentos presentados en el escrito primigenio difieren en 1 007,64m² con el polígono de “el predio”, no obstante este último solo ha sido desplazado hacia el continente pero manteniendo el mismo frente hacia el litoral; iii) referencialmente se ha establecido que 88 119,33 m² (que representa el 69.12% de “el predio”) se encontraría en la zona de dominio restringido y el área remanente de 39 368,12 m² (que representa el 30.88% de “el predio”) se encontraría fuera de la zona de playa protegida; y, iv) 50 994,98 m² (que representa el 40% de “el predio”) se encuentra dentro de la zona de amortiguamiento del Santuario Nacional Lagunas de Mejía aprobado mediante la Resolución Presidencial N° 238-2015-SERNAMP del 29 de octubre de 2015 (fojas 102).



11. Que, se ha verificado que la resolución N° 246-2016/SBN-DGPE-SDAPE que declara la inscripción de la primera de dominio no se encuentra inscrita, por lo que mediante el memorándum N° 1524-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2016 se solicitó a la SDAPE informe el estado de la citada resolución (fojas 108). En tal sentido, mediante memorándum N° 1451-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de mayo de 2016 (fojas 109), nos informa que se encuentra pendiente el proceso de inscripción en los registros públicos.

12. Que, en virtud de la información señalada en el considerando que antecede mediante el memorándum N° 688-2017/SBN-DGPE-SDDI del 2 de marzo de 2017 se solicitó a la SDAPE, informe si se logró la inscripción registral de la citada resolución (fojas 130). En tal sentido, mediante memorándum N° 2237-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de junio de 2017 (fojas 132), nos informa que dicha resolución ha sido materia de observación, por lo que procederán a emitir las resolución de rectificación correspondiente a fin de lograr la inscripción registral.

13. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, si bien es cierto el área de mayor extensión (567 693,54 m²) se encuentra pendiente de inscripción, también lo es que mediante la resolución se declara su inmatriculación a favor de esta Superintendencia, por lo que se procederá con la evaluación correspondiente a fin de emitir un pronunciamiento sobre “el predio”.



14. Que, en tal sentido para una correcta evaluación del presente procedimiento se hace indispensable determinar la ubicación exacta y no presunta de “el predio”, respecto de la zona de dominio restringido que pudiera comprender, pues con ello se determinará la competencia de esta Superintendencia, la libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable al procedimiento.

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

16. Que, es necesario señalar que el Principio de Legalidad, consagrado en el numeral 1.1) del artículo IV del T.U.O. de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, D.S. N° 006-2017-JUS, 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.

17. 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 (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 regula 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.

18. Que, en virtud de la normativa glosada y la información descrita en el décimo considerando de la presente resolución esta Subdirección procedió a requerir información a la DICAPI, con Oficio N° 1174-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2016 (foja 107), respecto la delimitación de la línea de alta marea (LAM) relacionada con el área materia de solicitud, detallada en el escrito primigenio presentada por "la administrada". Cabe precisar que si bien es cierto la información que se obtenga es respecto del área inicial, también lo es que al mantener ambos polígonos el mismo frente hacia el litoral, tal como se ha señalado en el numeral 4.3 del último informe de brigada, la información que proporcione la DICAPI tiene validez para ambos polígonos.

19. Que, ante el requerimiento efectuado a la DICAPI, descrito en el considerando precedente, mediante Oficio V.200-310 presentado el 4 de agosto de 2016 (S.I. N° 20599-2016) (foja 115), dicha Entidad nos informa, entre otros, que el área en consulta no cuenta con estudio ni resolución de aprobación de la línea de más alta marea (LAM). En tal sentido, y de acuerdo a lo señalado en el considerando que antecede, no resulta posible determinar qué parte de "el predio" se encuentra en la zona de dominio restringido y fuera de la zona de playa protegida, información que, conforme se señaló en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, resulta relevante; en tal sentido, no es posible determinar la ubicación exacta de dicha área y por tanto que norma a aplicar (normativa especial de SBN o normativa especial de playas) al no contar con la línea de alta marea.

20. Que, en atención a lo expuesto en el considerando precedente; y en tanto se mantenga dicha contingencia sobre "el predio", este no puede ser materia de disposición a través del presente procedimiento, debiendo declararse improcedente lo solicitado disponiéndose además el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 446-2017/SBN-DGPE-SDDI

quede consentida la presente resolución. Cabe precisar, para el presente caso, que en virtud a la la transferencia de funciones efectivizadas en favor del **Gobierno Regional de Arequipa**, esta Superintendencia solo tiene competencia para evaluar, entre otros actos, las solicitudes de disposición de áreas que se encuentran en la Zona de Dominio Restringido.

21. Que, sin perjuicio de lo expuesto, es preciso señalar que luego de contar con la resolución que aprueba la LAM, se procederá con la evaluación respecto al área que se encuentra en la zona de amortiguamiento del Santuario Nacional Lagunas de Mejía aprobado mediante la Resolución Presidencial N° 238-2015-SERNAMP, que sea de competencia de esta Superintendencia, a fin de determinar que el desarrollo de las actividades que pretende desarrollar sobre dicha área se encuentra acorde con el Plan Maestro del citado Santuario Nacional.

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, T.U.O. de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, D.S. N° 006-2017-JUS, 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; y, el Informe Técnico Legal N° 554-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN EL PARAÍSO DEL CONTO** representada por su presidente Dalila Judith Valencia Fernández, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES