

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 949-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 31 de octubre de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 034-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ASOCIACION EL PARAISO DEL CONTO**, representado por su presidente Dalila Judith Valencia Fernández, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 75 736,40 m<sup>2</sup>, 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 (en adelante "la Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-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, con escrito presentado el 21 de noviembre de 2017 (S.I. N° 40597-2017), Asociación El Paraíso del Conto, representada por Dalila Judith Valencia Fernandez (en adelante "la Asociación") peticiona la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia de la partida registral N° 01190534 del Registro de Personas Jurídicas (fojas 9 al 11); **b)** plano perimétrico - ubicación emitido en octubre de 2017 (fojas 13); **c)** memoria descriptiva emitida en octubre de 2017 (fojas 14 y 15); **d)** copia del acta de constatación de hechos emitida por el notario David Alfredo Neira Salomón el 28 de febrero de 2017 (fojas 18 al 20); **e)** recibos de pago y formularios emitido por la Municipalidad Distrital de Mejia (fojas 25 al 42); y, **f)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Arequipa el 20 de agosto de 2015 (fojas 43); **g)** copia de la Resolución Judicial emitida por el Juzgado de Paz No Letrado CPM El Arenal del 18 de enero de 2009 (fojas 44 al 47); **h)** copia de la constancia de posesión emitida por el Juzgado de Paz No Letrado CPM El Arenal el 18 de febrero de 2013 (fojas 48 al 53); y, **i)** CD ROOM (fojas 54).



4. Que, con escrito presentado el 22 de diciembre de 2017 (S.I. N° 45090-2017), "la Asociación" solicita autorización para instalaciones de viviendas temporales para el verano 2018 (fojas 55 al 61).

5. Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los **bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional de 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").



6. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección - Unidad Orgánica competente- 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN".



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 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.

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 este 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" y "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe Preliminar N° 489-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de mayo de 2018 (fojas 62), complementado con el Informe Preliminar N° 889-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2018 (fojas 80), determinando respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra de un ámbito sin inscripción registral; no obstante ello, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, mediante Resolución N° 246-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de marzo de 2018 resolvió disponer la primera inscripción de dominio a favor del Estado, la cual se encuentra pendiente de inscripción ante el registro correspondiente (fojas 64); **ii)** 39 113,45 m<sup>2</sup> (51,64% de "el predio") se encontraría dentro de la zona de dominio restringido que corresponde a la franja de 200 metros ubicada a continuación del área de playa, por lo que, a fin de determinar su ubicación exacta y no presunta; así como, establecer si es aplicable la normativa especial de playas o la normativa especial de la SBN, resulta necesario contar con la línea de alta marea (en adelante "LAM" aprobada por la Dirección General de Capitanías (en adelante "la DICAPI"); y, **iii)** 36 622,95 m<sup>2</sup> (48,36%) se encontraría fuera de la zona de dominio restringido.



## **RESOLUCIÓN N° 949-2018/SBN-DGPE-SDDI**

11. Que, en tal sentido, 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.

12. Que, es necesario señalar que el Principio de Legalidad, consagrado en el numeral 1.1) del artículo IV de la "Ley N° 27444" 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.

13. 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 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 resulta 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.

14. Que, como se desprende de las normas antes citadas, siendo que la determinación de la franja de 50 metros paralela a la línea de alta marea es competencia legalmente atribuida a "la DICAPI", pues ésta es fundamental para comenzar a contar los 50 metros de zona de playa y los subsiguientes 200 metros de zona de dominio restringido.

15. Que, en virtud de la normativa glosada y lo señalado en el Informe citado en el décimo segundo considerando de la presente resolución, esta Subdirección, mediante Oficio N° 1157-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de mayo de 2018 (fojas 71), solicitó a "la DICAPI" remita la "LAM" relacionada con "el predio". Es de precisar que, dicho requerimiento fue informado a "la Asociación" con Oficio N° 1173-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2018 (fojas 73).



16. Que, ante el requerimiento descrito en el considerando precedente, mediante Oficio G.1000-976, presentado el 18 de junio de 2018 (S.I. N° 22775-2018) (fojas 77), "la DICAPI" nos manifestó, entre otros, que el área en consulta no cuenta con estudio de determinación de la "LAM"; en tal sentido, no es posible determinar la ubicación de las zonas de playa y de dominio restringido que abarcaría "el predio" y por tanto establecer que norma a aplicar (normativa especial de SBN o normativa especial de playas) al no contar con la línea de alta marea; razón por la cual se debe declarar improcedente la solicitud presentada por "la Asociación"; en tanto se mantenga dicha contingencia sobre "el predio".



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, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, 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, el Informe de Brigada N° 1326-2018/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 1110-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2018.



**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ASOCIACION EL PARAISO 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. 8.0.1.8



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