



RESOLUCIÓN N° 263-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de marzo de 2019

VISTO:

El expediente N° 071-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **PROMOTORA CARREALDI S.A.C.**, representada por su gerente Carlos Humberto Francisco Alvarado Suarez, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACIÓN DE DOMINIO RESTRINGIDO Y CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE** de un área de 22 443,43 m², ubicado en la carretera Mollendo – Mejía km 6.8, distrito de Mollendo, 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 14 de enero de 2019 (S.I. 01122-2019), **PROMOTORA CARREALDI S.A.C.**, representada por su gerente Carlos Humberto Francisco Alvarado Suarez (en adelante “la administrada”), solicita la **DESAFECTACIÓN DE DOMINIO RESTRINGIDO Y CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE** de “el predio” de conformidad con el artículo 84° del “Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** certificado de vigencia emitido el 29 de noviembre de 2018 por la Oficina Registral de Lima (fojas 13); y, **b)** plano de ubicación de malecón en zona de dominio restringido suscrito en julio de 2018 por el ingeniero civil Tomas Leopoldo Zumaran Martinez (fojas 143).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 84° del “Reglamento” según el cual, la constitución del derecho de superficie de predios del Estado y de las entidades públicas puede efectuarse por convocatoria pública o de manera directa. Asimismo, el segundo párrafo del referido artículo señala que la constitución directa del derecho de superficie puede efectuarse siempre y cuando exista posesión mayor a dos (2) años o se sustente en proyectos de inversión orientados a un aprovechamiento económico y social del bien, debidamente aprobados por la entidad competente.



5. Que, el artículo 85° del “Reglamento” señala que la solicitud de constitución del derecho de superficie deberá ser presentada ante la **entidad propietaria del bien**, asimismo el numeral 2.1.8. del artículo 2° de la Directiva N° 007-2004/SBN denominada “Procedimiento para la constitución de derecho de superficie en predios de dominio privado del estado”, aprobada por Resolución N° 028-2004-SBN (en adelante “la Directiva”) dispone que **el derecho de superficie se constituye respecto de los inmuebles debidamente inscritos, así como saneados física y legalmente.**

6. Que, el numeral 2.1.2) de “la Directiva”, establece que la potestad decisoria de admitir a trámite la solicitud de constitución del derecho de superficie respecto a la propiedad predial estatal queda reservada, según sea el caso, a la entidad titular o a la SBN, respecto de los predios del estado, que se encuentren bajo su administración.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de constitución de derecho de superficie, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales (calificación formal); de conformidad con nuestro “Reglamento”, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 212-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2019 (fojas 145), mediante el cual se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, concluyéndose respecto de “el predio” lo siguiente: i) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; y, ii) de acuerdo a la LAM aprobada mediante la Resolución Directoral N° 0670-2015-MGP/DGCG del 2 de septiembre de 2015, 414.17 m² (1.85%) y 22 029,06 m² (98.15%) se encuentra en Zona de Playa y Zona de Dominio Restringido, respectivamente, por lo que, en su oportunidad, correspondería aplicar la normativa de la Ley N° 26856 – Ley de Playas y su Reglamento aprobado mediante D.S. 050-2006-EF.



9. Que, en tal sentido, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior “el predio” se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, razón por la cual su solicitud de desafectación de dominio restringido y constitución de derecho de superficie deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el quinto y sexto considerando de la presente resolución concordada con el artículo 48° de “el Reglamento”¹.

10. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse la inscripción registral de “el predio” a favor del Estado, esta Superintendencia es competente para evaluar la desafectación del área que se encuentran dentro de la zona de dominio restringido (22 029,06 m²), de acuerdo a lo establecido en el artículo 16 del Reglamento de la Ley N° 26856, Ley de Playas, aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, bajo las causales establecidas en el artículo 18° del citado marco normativo² concordado, para el



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. (...)

² Artículo 18.- Causales de desafectación y adjudicación

La adjudicación en propiedad o el otorgamiento de otros derechos que impliquen la ocupación y uso exclusivo de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido, previa desafectación de los mismos, sólo procederá cuando la adjudicación del terreno sea solicitada para alguno de los siguientes fines:

a) La ejecución de proyectos para fines turísticos y recreacionales, así como para el desarrollo de proyectos de habitación urbana de carácter residencial, recreacional con vivienda tipo club



RESOLUCIÓN N° 263-2019/SBN-DGPE-SDDI

procedimiento de constitución de derecho de superficie, con la normativa señalada en el cuarto considerando de la presente resolución, lo que se deberá tener en cuenta de volver "la administrada" a petionar la desafectación de dominio restringido y constitución de derecho de superficie.



11. Que, dado que "el predio" se encuentra sobre la zona de playa protegida, esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, a fin de que evalúe las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado.

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° 007-2004/SBN, aprobada mediante Resolución N° 028-2004-SBN, la Resolución N° 023-2019/SBN-GG del 4 de marzo de 2019, el Informe de Brigada N° 296-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de marzo de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 328-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN DE DOMINIO RESTRINGIDO Y CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE** presentada por la **PROMOTORA CARREALDI S.A.C.**, representada por su gerente Carlos Humberto Francisco Alvarado Suarez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Comunicar a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.-

P.O.I.: 20.1.3.8



Arq. **MARÍA ROSA QUINTANILLA LARICO**
Subdirectora (e) del Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

o vivienda temporal o vacacional de playa.

b) 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 del litoral.

Cuando la adjudicación, previa desafectación, sea solicitada por un particular se deberá contar con 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 y las disposiciones del presente Reglamento.