

## **RESOLUCIÓN N° 310-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 01 de Abril de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 1028-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JANNETT MARIA CONTRERAS MAQUERA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 158 138,00 m<sup>2</sup> (15.8138 has), ubicado en el Sector el Chasqui Km. 36 de la carretera Costanera del distrito, provincia y departamento de Tacna, en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley"); el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es el Organismo Público Ejecutor, 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 2018 (S.I. N° 37539-2018), **JANNETT MARIA CONTRERAS MAQUERA** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa al amparo de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" y la extinción de la afectación (cesión) en uso de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 13); **b)** memoria descriptiva (predio rural), autorizado por ingeniero agrónomo Alex E. Maquera Jahuirra (fojas 23); y, **c)** plano de ubicación, autorizado por ingeniero agrónomo Alex E. Maquera Jahuirra (fojas 25).

4. Que, el procedimiento 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; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. 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 complementemente 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 primer orden si el predio objeto de compraventa **es de propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de **libre disponibilidad**; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con nuestro “Reglamento” y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.



8. Que, en relación a lo señalado en los considerandos precedentes, en virtud del Acta de Entrega y Recepción de Funciones Sectoriales del 3 de noviembre de 2005, la Región Tacna es competente para inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción, tal como lo prescribe el literal j) del artículo 35° de la Ley N° 27783 “Ley de Bases de la Descentralización”<sup>1</sup>, concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 “Ley Orgánica de Gobiernos Regionales”<sup>2</sup>. A excepción de los predios del Estado identificados como de alcance nacional y los comprendidos en proyectos de interés nacional, cuya competencia permanecerá en favor de esta Superintendencia; de conformidad con lo prescrito por el segundo párrafo de la Primera Disposición Complementaria de “la Ley”, concordado con el artículo 32° de “el Reglamento”.

9. Que, en el caso en concreto, para efectos de la presente evaluación se consideró el área obtenida de la documentación técnica adjuntada (155 813,77m<sup>2</sup> - 15.5814 has), aunque difiera del área señalada en su solicitud de venta directa (158 138,00 m<sup>2</sup> - 15.8138 has), por encontrarse dentro de la tolerancia catastral permitida; en ese sentido, se emitió el Informe de Preliminar N° 1442-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de diciembre de 2018 (foja 61), mediante el cual se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:



i) El área de 144 698,71 m<sup>2</sup> (92.87% de “el predio”) forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 05119518 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna (fojas 63), afectada en uso a favor de la Fuerza Aérea del Perú, en virtud de la Resolución Directoral Sub-Regional N° 086-91-VC-SRT-J emitida el 26 de noviembre de 1991 (fojas 88), de acuerdo a lo señalado en el asiento C2 de la citada partida, con CUS N° 50917;

<sup>1</sup> Artículo 35.- Competencias exclusivas  
(...)

j) Administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

<sup>2</sup> Artículo 62.- Funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado.

a) Formular, aprobar, ejecutar, evaluar, dirigir, controlar y administrar las políticas en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, de conformidad con la legislación vigente y el sistema de bienes nacionales.

b) Realizar los actos de inmatriculación saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

c) Establecer los mecanismos aplicables al registro, inscripción y fiscalización de los bienes de propiedad estatal, con excepción de los de propiedad de los gobiernos locales y del Gobierno Nacional, de acuerdo con la normatividad vigente.



## **RESOLUCIÓN N° 310-2019/SBN-DGPE-SDDI**

ii) El área de 4 277,72 m<sup>2</sup> (2.75% de "el predio") forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Gobierno Regional de Tacna en la partida registral N° 11022388 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna (fojas 65), con CUS N° 48352;

iii) El área remanente de 6 837,34 m<sup>2</sup> (4.39% de "el predio"), si bien es cierto forma parte del área de mayor extensión (158 221,47 m<sup>2</sup>) sobre la cual la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, a través de la Resolución N° 365-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de abril de 2016, resolvió, la primera inscripción de dominio a favor del Estado, también lo es que hasta la fecha la citada resolución no se encuentra inscrita; razón por la cual es un área que se encuentra sin antecedentes registrales;

iv) Se advierte duplicidad registral entre las partidas 05119518 y 11022388, respecto del área de 97 672,95 m<sup>2</sup> (62.69% de "el predio"); y, no es posible determinar concretamente el área que recae sobre Zona de Dominio Restringido y la Zona de Dominio Privado del Estado, en la medida de que no se cuenta con la Línea de Alta Marea correspondiente.

10. Que, mediante el Memorando N° 905-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2019, esta Subdirección consulto a la SDAPE, entre otros, cuales son las gestiones que viene realizando con la finalidad de que se logre la inscripción de la Resolución N° 365-2016/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 90). Al respecto, mediante Memorando N° 1121-2019/SBN-DGPE-SDAPE, la citada Subdirección informa, entre otros, que la mencionada resolución se encuentra pendiente de inscripción dado que se advirtió que el área materia de inscripción estaba superpuesta con área inscrita (fojas 91).

11. Que, en virtud de lo señalado en los considerandos precedentes ha quedado demostrado que 4 277,72 m<sup>2</sup> (2.75% de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Gobierno Regional de Tacna y 6 837,34 m<sup>2</sup> (4.39% de "el predio") no se encuentra inscrito registralmente a favor del Estado, teniendo en cuenta además que la Resolución N° 365-2016/SBN-DGPE-SDAPE no se ha inscrito, por lo que no pueden ser objeto de acto de disposición alguno en atención a la normativa señalada en el quinto considerando de la presente resolución concordada con el artículo 48° de "el Reglamento"<sup>3</sup>; y, el área de 144 698,71 m<sup>2</sup> (92.87% de "el predio"), inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 05119518, se encuentra afectada en uso a favor de la Fuerza Aérea del Perú (*hoy Ministerio de Defensa-Fuerza Aérea del Perú*), por lo que constituye un bien de dominio público, según lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>4</sup>, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"<sup>5</sup> y el artículo 2° del Decreto Supremo N° 024-DE/SG<sup>6</sup>; razones por las cuales la solicitud de venta directa presentada por "la administrada" debe ser declarada improcedente.

<sup>3</sup> Artículo 48°.-

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 (...)

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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 (el resaltado es nuestro).

<sup>6</sup> Artículo 2°.- Declárase intangible los inmuebles afectados a los institutos de las Fuerzas Armadas y demás Organismos componentes de la estructura orgánica del Ministerio de Defensa en todo el territorio nacional, con la finalidad de garantizar su propiedad y posesión directa, evitando con ello pretensiones de terceros.



12. Que, en relación al extremo que solicita la extinción de la afectación en uso, esta Subdirección, derivará copia fedateada del escrito presentado el 11 de octubre de 2018 (S.I. N° 37539-2018) a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que la evalúe de conformidad con lo señalado en el literal c) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN).

13. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse la inscripción registral del área de 6 837,34 m<sup>2</sup> (4.39% de "el predio") a favor del Estado, y de volver "la administrada" a solicitar la venta directa, será necesario se cuente con la Línea de Alta Marea correspondiente, a fin de determinar su ubicación exacta (Zona de Dominio restringido y/o Zona de Dominio Privado), dado que esta Superintendencia es competente para evaluar la desafectación del área que se encuentre dentro de la zona de dominio restringido, 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 normativo<sup>7</sup>.

14. 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 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Informe de Brigada N° 364-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2019 y los Informes Técnicos Legales nros. 397 y 398-2019/SBN-DGPE-SDDI ambos del 29 de marzo de 2019.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JANNETT MARIA CONTRERAS MAQUERA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que procedan conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.  
POI 20.1.1.8



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

<sup>7</sup> 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 habilitación urbana de carácter residencial, recreacional con vivienda tipo club 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.