



RESOLUCIÓN N°

062-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de febrero de 2016

VISTO:

El Expediente N° 055-2014/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por la **CNC S.A.C.**, representado por su Gerente de Operaciones, **Carlos Desulovich Trelles**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 40 074,51m², ubicado al noreste de la ciudad de Paita, colindante con la zona costera del litoral peruano, en el distrito y provincia de Paita, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11110637 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura-Zona Registral N° I, con CUS N° 56911 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 (en adelante "SDDI") 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 el escrito presentado el 10 de octubre de 2013 (S.I N° 18342-2013), CNC S.A.C., representado por su Gerente de Operaciones, Carlos Desulovich Trelles, (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" (fojas 3). Para tal efecto remite, los documentos siguientes: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Carlos E. Desulovich Trelles (fojas 6); **b)** Vigencia de Poder expedido por el Registro de Personas Jurídicas el 9 de octubre de 2013 (fojas 8); **c)** copia certificada de la partida registral N° 00111700 expedida por la Oficina Registral de Piura el 9 de octubre de 2013 (fojas 9); **d)** Certificado de Habilidad del Colegio de Ingenieros del Perú del Ing. Jose Vicente Quinde Rázuri de fecha 7 de octubre de 2013 (fojas 12); **e)** Memoria Descriptiva suscrita por el Ing. José V. Quinde Rázuri en setiembre de 2013 (fojas 16); **f)** Plano de Ubicación y Localización de "el predio" del 24 de junio de 2013 (fojas 17); **g)** Plano Perimétrico de "el predio" del 24 de junio de 2013 (fojas 18); **h)** Fotografías de "el predio" (fojas 20); **i)** copia simple de la partida registral N° 11110637 de la Oficina Registral de Piura (fojas 24); **j)** copia simple de la Memoria Descriptiva N° 205-2012/SBN-DGPE-SDDI (fojas 26); **k)** copia simple del Plano Perimétrico-

Ubicación N° 306-2012/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2012 (fojas 27); **l**) copia certificada del Oficio N° 085-97-DDU-MPP del 27 de mayo de 1997 (fojas 29), **m**) copia certificada Recibos de Ingresos de pago General de Tributos Nros 001-37282 y 001-37951, emitidos por la Municipalidad de Paita (fojas 31), **n**) copia certificada del Testimonio de Transacción Extrajudicial de del 20 de marzo de 1999 (fojas 33), **o**) copia certificada del Testimonio de Compra Venta del 13 de agosto de 2010 (fojas 46), **p**) copia certificada del Testimonio de Contrato de Transferencia y/o Cesión Derecho de Posesión del 10 de marzo de 2011 (fojas 55), **q**) copia certificada del recibo por Pago de la Alcabala emitida por la Municipalidad Provincial de Paita el 1 de febrero de 2012 (fojas 62), **r**) copia certificada del Formato del Impuesto de la Alcabala emitida por la Municipalidad Provincial de Paita el 31 de enero de 2012 (fojas 63), **s**) copia certificada del Hoja Resumen de 2011 (Lote 20, Mz. C, Zona Industrial II), emitida por la Municipalidad Provincial de Paita el 27 de enero de 2012 (fojas 64), **t**) copia certificada de la Declaración Jurada de Autoevaluó del 2011 (Lote 20, Mz. C, Zona Industrial II), emitida por la Municipalidad Provincial de Paita (fojas 65), **u**) Declaraciones Juradas del Impuesto Predial HR, PU y HRA del 2012 de 3 predios (a: Lote 20, Mz. C (**12,000 m²**), b: Lote 4, Mz. E (**20,085.00 m²**), c: Lote 3, Mz. E (**10,069.00 m²**) de la Zona Industrial II), emitidas por la Municipalidad Provincial de Paita (fojas 66), **v**) copia certificada de la carta emitida por la empresa CNC del 3 de setiembre de 2013 (fojas 77), **w**) Determinación del Impuesto Predial 2010, 2011, 2012 y 2013 (terreno de 69, 248.02 m², Zona Industrial II, Paita) (fojas 78), **x**) Liquidación de Declaración Jurada 2013 (Lote 20, Mz. C, Zona Industrial II (12,000.00 m²) (fojas 96), **y**) Recibo Único de Pago del Impuesto Predial de los años 2010, 2011, 2012 y 2013, emitidas por la Municipalidad Provincial de Paita el 3 de setiembre de 2013 (fojas 97), **z**) Recibos de servicio eléctrico de los meses de junio, julio y agosto de 2013, emitidos por ENOSA (fojas 99), **aa**) Recibo de servicio de agua de los meses de julio, agosto, setiembre de 2013, emitidos por EPS GRAU S.A. (fojas 102); **ab**) CD con información de la independización N° 2 de la partida registral N° 11110637 (fojas 105); y, **ac**) copia simple de la partida registral N° 11110637 expedido por la Oficina Registral de Piura el 26 de setiembre de 2013 (fojas 106).

4. Que, procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del "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 compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del citado "Reglamento" y desarrollados en la Directiva N° 003-2011/SBN derogada 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 setiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN") y de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° del "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, 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.

8. Que, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.



RESOLUCIÓN N°

062-2016/SBN-DGPE-SDDI

9. 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 venta, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, se emitió el Informe de Brigada N° 59-2014/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2014(fojas 108), el cual concluye:



(...)

"4.1 El predio materia de solicitud se encuentra totalmente superpuesto con el predio inscrito en la Partida N° 11110637 del Registro de Predios de Piura, con Registro SINABIP N° 1623 del libro de Piura a favor del Estado Peruano – SBN"

(...)"

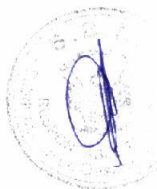
Asimismo, se determinó que:

(...)

Según información gráfica referencial con la que cuenta esta superintendencia y las imágenes GOOGLE EARTH, las que son utilizadas como apoyo técnico referencial cuando la resolución y la escala lo permiten, se visualiza que el predio se encontraría parcialmente en el marco de la Ley N° 26856 - Ley de Playas (área de playa y zona de dominio restringido); esta información es referencial por debido a que es de trabajo de gabinete.

(...)"

11. Que, en el asiento C00001 de la aludida partida registral N° 11110637 se advierte la inscripción en favor del Estado (entiéndase representado por la SBN), en mérito de la solicitud de independización formulada a través del Oficio N° 531-2012/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2012 (fojas 142).



12. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, a través del Oficio N° 47-2014/SBN-DGPE-SDDI, del 20 de enero de 2014 (fojas 112) según el cual se comunicó a la "administrada" lo siguiente:

"...Asimismo, deberá cumplir con indicar la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, las cuales se encuentran previstas en el 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, así como presentar los documentos que acrediten el cumplimiento de tal causal. En caso sustente su solicitud en las causales contenidas en los literales c) o d), deberá adjuntar los documentos siguientes: 1. Certificado de zonificación del predio solicitado [solo en el caso del literal c)]. 2. En el caso del literal c), los medios probatorios de posesión que acrediten la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010. En el caso del literal d), los medios probatorios que acrediten la posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010...."

13. Que, es conveniente precisar, que el referido oficio fue emitido cuando aún se encontraba vigente la Directiva N° 003-2011/SBN que establecía como plazo para subsanación 10 días hábiles; sin embargo, como se precisó líneas arriba, la vigente "Directiva N° 006-2014/SBN" es de aplicación

inmediata, más aún cuando prevé derechos en favor del administrado, como es el plazo de 15 días hábiles para la respectiva subsanación. Por tanto, como fue notificado el 23 de enero de 2014 el plazo de vencimiento es el **17 de febrero de 2014**.

14. Que, ante ello, mediante el escrito presentado el 5 de febrero de 2014 (S.I. N° 02450-2014) "la administrada", dentro del plazo otorgado, señaló que la causal en la que se enmarca su petitorio es el literal c) del artículo 77 de "el Reglamento", adjuntando además la documentación siguiente: **1)** copia simple del Oficio N° 47-2014/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2014 (fojas 116); **2)** certificado de zonificación y compatibilidad de uso N° 002-2014-MPP/GDUyR-SLAU del 31 de enero de 2014 (fojas 118); y, **3)** Constancia de Posesión N° 001-2014-SG.P.U.CAT.y.AA.HH del 3 de junio de 2014 (fojas 119).

15. Que, en atención a la documentación descrita en el considerando precedente se emitió el Informe de Brigada N° 1994-2014/SBN-DGPE-SDDI del 4 de noviembre de 2014 (fojas 120), según el cual, concluyó respecto de "el predio" lo siguiente:



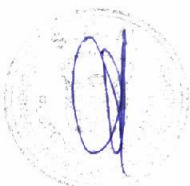
"... No se tiene identificado la línea de alta marea de la zona en la que se encuentra el predio materia de solicitud, sin embargo según la información gráfica referencial con la que cuenta esta superintendencia y las imágenes GOOGLE EARTH de fecha 28/03/2014 (las que son utilizadas como apoyo técnico referencial cuando la resolución y la escala lo permiten), se visualiza que aproximadamente un 5 % de área del predio materia de solicitud se encontraría en área de playa y/o zona de dominio restringido (Ley N° 26856 - Ley de Playas) y el saldo de área (95 %) se encontraría fuera del área de playas y la zona de dominio restringido; sin embargo esta información es referencial por ser únicamente resultado de trabajo en gabinete, por lo cual se recomienda realizar la consulta respectiva a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú – DICAPI."

16. Que, en atención a lo expuesto en los informes de brigada descritos en el décimo y décimo quinto considerando de la presente resolución se concluye de "el predio" lo siguiente: **i)** se superpone totalmente con un predio inscrito en favor del Estado en la partida registral N° 11110637; **ii)** aproximadamente el 5% de "el predio" se encontraría en área de playa y/o dominio restringido, por lo que recomienda se realice la consulta a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú-DICAPI, toda vez que esta Superintendencia no cuenta con la Línea de Alta Marea; y, **iii)** el 95% de "el predio" se encontraría fuera de zona de playa y dominio restringido.



17. Que, en atención a lo expuesto en el considerando precedente, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1686-2014/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2014 (fojas 123), mediante el cual se le solicitó a la DICAPI nos remita la línea de alta marea respecto de "el predio".

18. Que, asimismo, mediante Oficio N° 1692-2014/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2014 (fojas 124), esta Subdirección le informó a "la administrada" lo siguiente:



"(...)"

En ese sentido, de la revisión técnica del predio, se señala que según información gráfica referencial con la que cuenta esta Superintendencia, se visualiza que el predio materia de solicitud, se encontraría parcialmente, aproximadamente en un 5% del total del área solicitada, en el marco de la Ley N° 26856 – Ley de Playas (área de playa y zona de dominio restringido); por lo que se ha requerido a la Dirección General de Capitanía y Guardacostas – DICAPI, mediante Oficio N° 1686-2014/SBN-DGPE-SDDI, nos remita los documentos técnicos y digitales sobre las delimitaciones de la línea de alta marea aprobada por su entidad, con la finalidad de definir si el área materia de interés se encuentra o no dentro de la zona de dominio restringido; por lo que una vez informados al respecto, le informaremos sobre el área precisa que podría ser materia de disposición por parte de esta Subdirección.

Asimismo, en relación al 95% del área materia de interés, y considerando que, su pretensión según señala, se encuentra amparada en el literal c) del artículo 77° del Reglamento; le informamos que la Constancia de Posesión N° 001-2014-SG.P.U.CAT y AA.HH del 3 de febrero de 2014, no acreditaría la posesión requerida en la causal invocada, por lo que corresponde a usted, presentar la documentación que acredite ejercer la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 y que la misma guarde correspondencia con el área materia de su solicitud.

"(...)"

19. Que, de la revisión del oficio descrito referido en el párrafo anterior, se puede advertir lo siguiente: **i)** se le informó a "la administrada" que la disposición del 5% de "el predio" mediante el presente procedimiento está supeditada a la información solicitada a la DICAPI a través del oficio descrito en el décimo séptimo considerando de la presente resolución; y, **ii)** en relación al 95% se le solicitó que acredite documentariamente el ejercicio de posesión en "el predio" con anterioridad al 25



RESOLUCIÓN N°

062-2016/SBN-DGPE-SDDI

de noviembre de 2010 de acuerdo a la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento". Cabe precisar, que dicho el Oficio, fue notificado el 17 de noviembre de 2014, motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles, más el término de la distancia de 2 días hábiles, para subsanar la observación advertida venció el **10 de diciembre de 2014** (fojas 124).

20. Que, en atención a ello, "la administrada" mediante escrito presentado el 3 de diciembre de 2014 (S.I. N° 26722-2014) adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple del Oficio N° 1692-2014/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2014 (fojas 128); **b)** copia certificada del Oficio N° 062-2010/SUB-CAT y AA.HH/MPP, emitido por la Municipalidad Provincial de Paita, el 20 de abril de 2010 (fojas 130); **c)** copia certificada del Plano de Inspección Ocular, emitido por la Municipalidad Provincial de Paita, en abril de 2010 (fojas 131); **d)** Copia certificada de la Declaración Jurada suscrito por el señor Teodoro Ayala Ayala, en representación de la Asociación de Agricultores Sagrado Corazón de Jesús, el 28 de noviembre de 2014 (fojas 132); y, **e)** copia certificada del Documento Nacional de Identidad del señor Teodoro Ayala Ayala (fojas 133).

21. Que, en tal sentido, corresponde a esta Subdirección determinar si resulta factible la venta directa del 5% de "el predio" y si "la administrada" ha cumplido con presentar dentro del plazo otorgado la documentación que acredite el ejercicio de posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 respecto del área remanente (95%).

21.1 Respecto al 5% aproximado del total del área solicitada.

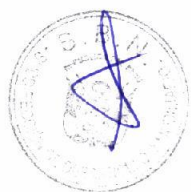
21.1.1 El Reglamento de la Ley de Playas aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, en su artículo 3° establece que la zona de playa comprende el área donde la costa presenta una topografía plana y con declive suave hacia el mar, más una franja de 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea. 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.

21.1.2 Además, 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.

21.1.3 En el mismo sentido, el numeral 61.1) del artículo 61° de "Ley N° 27444" dispone que "la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y en la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan. A decir de, Juan Carlos Morón Urbina, esta norma "tiene como objeto claro establecer una reserva legal para la

creación de competencias administrativas. Es la constitución en el caso de los organismos constitucionalmente creados, y, en segundo caso, la ley, las únicas vías jurídicas para establecer la competencia de un organismo o entidad pública. La propia Administración, ni puede crear organismos, ni puede asignarse competencia no establecidas por ley" (Morón Urbina, Juan Carlos "Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General", Lima, p. 287).

21.1.4 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 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.



21.1.5 De las normas antes citadas, la determinación de la franja de 50 metros paralela a la línea de alta marea es competencia legalmente atribuida a la DICAPI, también lo es la determinación de la línea de alta marea, pues esta es fundamental para comenzar a contar los 50 metros de zona de playa y los subsiguientes 200 metros de zona de dominio restringido.

21.1.6 En el caso, en concreto y conforme lo indicado en el informe de brigada descrito en el décimo quinto considerando de la presente resolución, **aproximadamente un 5% de área de "el predio" se encontraría en área de playa y/o zona de dominio restringido**, En tal sentido, para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable determinar la ubicación exacta y no presunta de "el predio" respecto de la zona de dominio restringido que pudieran comprender, pues con ello se determinará la libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable al procedimiento.



21.1.7 Por su parte, DICAPI, a través de los Oficios Nros G-1000-034 (S.I. N° 01446-2015) y G.1000-508 (S.I. N° 13235-2015), del 16 de enero de 2015 (fojas 135) y 26 de mayo de 2015 (fojas 138), respectivamente, señala que no cuenta con la información técnica y/o archivos digitales de línea de más alta marea - LAM del área consultada, razón por la cual, no se puede determinar si el 5% de "el predio" se encuentra dentro del área de playa o dentro de la zona de dominio restringido; información que como se señaló en el literal precedente resulta relevante para establecer si es aplicable al presente procedimiento la normativa especial de playas o la normativa especial de la SBN; debiéndose por ello declarar improcedente la presente solicitud respecto de dicho porcentaje.



21.2 Respecto al 95% del total del área solicitada.

Acreditar documentalmente el ejercicio de posesión en "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.

21.2.1 Respecto de la documentación que debe adjuntar un administrado que pretenda la venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", el literal j) del artículo 6.2 de la "Directiva N° 006-2014/SBN" taxativamente enumera aquellos documentos con los cuales se acredita la antigüedad de la posesión en el predio, **así como implícitamente establece que dichos documentos deben guardar correspondencia con éste**, así como la fecha de su expedición debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010, sin perjuicio que además en la etapa correspondiente –calificación sustantiva- sea corroborada dicha información.

21.2.2 Respecto a la acreditación de la transferencia de posesión el literal j.2 del artículo 6.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN", establece la presentación de la copia fedaetada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de posesión de "el predio".

21.2.3 En tal sentido, corresponde a esta Subdirección evaluar si "el administrado" ha cumplido con presentar la copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de



RESOLUCIÓN N°

062-2016/SBN-DGPE-SDDI

escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de posesión a su favor, documentos que además deben guardar correspondencia con "el predio", en virtud de lo expuesto en el primer párrafo del presente considerando (requisito implícito en la calificación formal).

21.2.4 En ese orden de ideas, "el administrado", a fin de acreditar la transferencia de posesión respecto de "el predio" a su favor adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **i)** copia legalizada por Notario Público del certificado emitido por la Municipalidad Provincial de Paita el 25 de noviembre de 1998, según el cual, entre otros, certifica la adjudicación de un terreno de 12 000 m², ubicado en el distrito y provincia de Paita en favor de la Empresa Inversiones y Representaciones (fojas 30), **ii)** copia legalizada del testimonio de Escritura de Transacción Extrajudicial otorgado por SIMA-PERU SA en favor de INREPA S.R.L el 20 de marzo de 1991 (fojas 33), **iii)** copia legalizada del testimonio de Escritura Pública de compra venta otorgado por Marinasol S.A en favor de CNC con la intervención de CAMPOSOL S.A. el 13 de agosto de 2010 (fojas 34); y, **iv)** copia legalizada Testimonio de Escritura Pública contrato de transferencia y/o cesión de posición contractual de posesión otorgado por Marinasol con participación de Camposol en favor de CNC S.A (fojas 46).

21.2.5. En tal sentido, a fin de determinar la correspondencia de la documentación enumerada en el párrafo precedente y atendiendo además que dicha documentación cuenta con datos técnicos, esta Subdirección mediante Informe de Brigada N° 82-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero de 2016, determinó lo siguiente:

"(...)

- El certificado de adjudicación, suscrito por el Alcalde de la Municipalidad Provincial de Paita, sobre un área del terreno de 12 000 m²; de la evaluación, el predio solicitado no se encuentra dentro del ámbito del cuadrante graficado con la información técnica de dicho certificado.
- El testimonio de Escritura de Transacción Extrajudicial, de SIMA-PERU SAC a favor de INREPA S.R.L: del 20 de marzo de 1991, se refiere a la cesión de derechos, sobre el muelle e instalaciones, ubicado en la bahía de Paita. Cabe indicar que de la revisión a la información de DICAPI con la que cuenta la SBN, se cuenta con los datos técnicos de la Instalación Acuática de Servicios Industriales de la Marina S.A SIMA-PERU (EX - INREPA S.A.), que consta de Plataforma, puente, cabeza de muelle y área ribereña; cuyo polígono no se encuentra gráficamente en ámbito del predio solicitado.
- El testimonio de compra venta que celebran Marinasol S.A: y CNC con la intervención de CAMPOSOL SA del 13 de agosto de 2010, se refiere a: el muelle, con una extensión de 6 727.50 m² que constituye Plataforma, puente, cabeza de muelle y área ribereña, que como se ha indicado en el punto anterior, no se encuentra en ámbito del predio solicitado; asimismo hace mención a un área de 12 000 m² adyacente al muelle, de la cual no se puede identificar su ubicación exacta, y no se puede determinar que se encuentre en ámbito del predio solicitado.
- El testimonio de contrato de transferencia y/o cesión de derecho de posesión que celebran SIMA PERU SA y CNC S.A.C, se refiere a un área de 12 000 m² adyacente al muelle desembarcadero y terraplén, la cual graficada con las coordenadas señaladas en dicho documento, se advierte que no se encuentra en ámbito del predio solicitado.

"(...)".

21.2.6 En tal sentido, ha quedado técnicamente establecido que la documentación descrita en el numeral 21.2.4 del presente considerando, no corresponde a "el predio".

21.2.7. Por su parte, el Oficio N° 085-97-DDU-MPP del 27 de mayo de 1997, emitido por la Municipalidad Provincial de Paita (fojas 29). Al respecto, revisado dicho documento, se observa que en este no se identifica a "el predio", razón por la cual, no prueba la posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010.

21.2.8 Respecto de los recibos N° 001-37282 del 28 de marzo de 1997 y N° 001-37951 del 19 de junio de 1997 emitidos por la Municipalidad Provincial de Paita (fojas 31 y 32), no corresponden a pagos por tributos, ni guardan correspondencia con "el predio".

21.2.10. Respecto de los documentos denominados liquidación determinación del Impuesto Predial 2010, 2011, 2012 y 2013 (fojas 78), no se puede establecer su correspondencia con "el predio", su expedición por la Municipalidad correspondiente, ni su fecha de cancelación, motivo por el cual, no son documentos idóneos que prueben la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.

21.2.9 Asimismo, respecto de las copias certificadas de los recibos del impuesto predial del 2010 al 2013 (fojas 97); copias certificadas de los recibos del servicio de energía eléctrica (Empresa nacional de Servicio Público de Electricidad ELECTRONOROESTE S.A.) de los meses de junio, julio y agosto de 2013; así como de los recibos cancelados del servicio de agua (EPS GRAU S.A.) de los meses junio, julio y agosto de 2013, la Constancia de Posesión N° 001-2014-SG.P.U.CATyAA.HH. del 3 de febrero de 2014 (fojas 119), emitida por la Municipalidad Provincial de Paita no podrán ser valorados, en la medida que han sido cancelados y expedidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

21.2.11 Finalmente, la Declaración Jurada del representante de la Asociación de Agricultores Sagrada Corazón de Jesús (fojas 132), es un documento que no resulta idóneo para efectos de acreditar el ejercicio de posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, por ser un documento privado.

21.2.12. En ese orden ideas, "la administrada", no ha cumplido con remitir documentación que permita acreditar formalmente la posesión de "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; razón por la cual no ha cumplido con subsanar la observación advertida en el oficio N° 1692-2014/SBN-DGPE-SDDI 11 de noviembre de 2014 (fojas 124), debiéndose declarar inadmisibles su pedido de compraventa.

22. Que, en atención a lo expuesto en la presente resolución, la solicitud presentada por "la administrada" deberá declararse: **a) improcedente respecto del 5% de "el predio"**, al no poder determinarse que porcentaje está ubicada zona de playa o zona de dominio restringido; **b) inadmisibles** respecto del 95% de "el predio", al no haber cumplido con presentar documentos con los cuales acredite el ejercicio de posesión en éste con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.

23. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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, una vez quede consentida la presente resolución.

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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Ley N° 26856, denominada "Ley de Playas", Ley N° 28687, denominada "Ley de formalización de la propiedad informal", la Directiva 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN, la Resolución N° 005-2016/SBN-SG del 19 de enero de 2016; y, el Informe Técnico Legal N° 63-2015/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa respecto del 5% del área total solicitada e **INADMISIBLE** respecto del 95% del área total solicitada en venta directa, por la

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N°

062-2016/SBN-DGPE-SDDI



EMPRESA CNC S.A.C., representado por su Gerente de Operaciones, Carlos Desulovich Trelles, en conformidad a los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

Artículo 2º. Disponer, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

Artículo 3º. **PONER** a conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, de conformidad con lo señalado en décimo quinto considerando de la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.1.8
ORA/mlmo-glla



Abog. Oswaldo Rojas Alvarado
Subdirector(e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES