



RESOLUCIÓN N° 654-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de octubre del 2016

VISTO:

El Expediente N° 1225-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **PROMOTORA TURÍSTICA EL ÑURO S.A.C**, representada por Alfredo Jorge Schwalb Helguero mediante el cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 68 619,76 m² ubicada entre la Punta Farallón y la Caleta de Pescadores El Ñuro, distrito de Los Órganos, provincia de Talara, departamento de Piura, parcialmente superpuesta con tres (3) predios inscritos a favor del Estado – representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en las partidas Nros. 11009758, 11005533 y 11067474 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I - Sede Piura, con CUS Nros. 45907, 45987 y 83982 respectivamente, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 la SBN.



3. Que, mediante escrito presentado el 24 de octubre de 2014 (S.I. N° 23442-2014), la PROMOTORA TURÍSTICA EL ÑURO S.A.C., representada por su Gerente General Alfredo Jorge Schwalb Helguero (en adelante “la administrada”), peticiona la venta directa de “el predio” invocando el literal d) del artículo 77° de “el Reglamento” y su entrega provisional en virtud de la Novena Disposición Complementaria de la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por Resolución N° 064-2014/SBN (fojas 1). Para tal efecto adjunta -entre otros- los documentos siguientes: **1)** copias certificadas de las declaraciones juradas de autoavaluo (HR y PU) correspondiente al año 1998,

receptionados el 15 de junio de 2004 (fojas 9); **2)** copia certificada de comprobante de pago N° 00435 de fecha 14 de junio de 2004 (fojas 11); **3)** copias certificadas de las declaraciones juradas de autoavaluo (HR y PU) correspondiente al año 1999, receptionados el 15 de junio de 2004 (fojas 12); **4)** copia certificada de comprobante de pago N° 00436 de fecha 14 de junio de 2004 (fojas 14); **5)** copia certificada de la constancia de no adeudo de impuesto predial de 2006, expedida el 21 de junio de 2006 por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (fojas 15); **6)** copia certificada del acta de inspección ocular de fecha 20 de abril de 1994, emitido por el Juez de Paz de Única Nominación Distrito de Los Órganos (fojas 16); **7)** copia certificada de la constancia de inspección ocular de inmueble expedida por la Gobernación Política del Distrito de Los Órganos, el 28 de noviembre de 2001 (fojas 17); **8)** copia certificada del acta de diligencia de inspección judicial del 27 de febrero de 2004, suscrita por el Juez del Primer Juzgado de Paz Letrado de Talara (fojas 18); **9)** copia certificada del acta de compromiso de febrero de 2004, suscrito por el gremio de pescadores artesanales de la Caleta el Ñuro (fojas 22); **10)** copias certificadas de las Resoluciones números catorce y diecisiete del 19 de setiembre y 13 de octubre de 2005, respectivamente, y el Oficio N° 1864-JECT-2,005 del 14 de octubre de 2005, emitidas por el Juzgado Especializado en lo Civil de Talara (fojas 26 al 30); **11)** copia certificada de la partida N° 11028001 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I - Sede Piura (fojas 31 y 32); **12)** copia certificada del recibo N° 607-00014443 del 01 al 30 de setiembre de 2008, emitido por Enosa (fojas 33); **13)** copias simples de los asientos D00002 y D00011 de las partidas Nros. 11005533 y 11009758, respectivamente, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I - Sede Piura (fojas 34 y 35); **14)** memoria descriptiva de “el predio” del abril de 2014 suscrito por el arquitecto Luis Risso Arguedas (fojas 36 al 40); **15)** plano perimétrico de “el predio” del 13 de agosto de 2012 suscrito por el arquitecto Luis Risso Arguedas (fojas 41); **16)** planos de ubicación de “el predio” del 13 de agosto de 2012 suscrito por el arquitecto Luis Risso Arguedas (fojas 42); **17)** plano perimétrico y de ubicación de “el predio” del 13 de junio de 2013 suscrito por el arquitecto José Luis Durand Vara (fojas 43); **18)** imágenes a color de “el predio” (fojas 44); **19)** impresión a color de tomas fotográficas de “el predio”, mapa de playas del norte y reserva de Biósfera, y plano de ubicación referencial (fojas 44 al 63); **20)** copia literal del título archivado N° 72510 del fecha 6 de mayo de 1999 emitido por el abogado certificador Juan Santos Díaz Flores (fojas 64 al 79); **21)** copia literal de la partida N° 11100220 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 80 al 83); **21)** copia simple del documento nacional de identidad de Alfredo Jorge Schwalb Helguero (fojas 84).

4. Que, mediante escrito presentado el 3 de noviembre de 2014 (S.I. N° 24112-2014) “la administrada” precisa que “el predio” materia de su interés se encuentra inscrito en tres (03) partidas registrales Nros. 11009758, 11005533 y 11067474, de propiedad del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; asimismo, reitera su solicitud de entrega provisional de “el predio” y solicita una cita a fin de explicar la situación en la zona (fojas 121 y 122).

5. Que, a través del escrito presentado el 21 de noviembre de 2014 (S.I. N° 25778-2014) “la administrada” reitera que “el predio” materia de su interés se encuentra inscrito en tres (03) partidas registrales Nros. 11009758, 11005533 y 11067474, de propiedad del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; también señala con relación a la reunión llevada a cabo el 17 de noviembre del 2014 con profesionales de esta Superintendencia, que: **i)** “el predio” se encuentra totalmente inscrito, según el certificado de búsqueda catastral; **ii)** mediante estudio de LAM ha determinado la Línea de Lata Marea y el límite de la franja de 50 m; **iii)** respecto a la Medida Cautelar de No Innovar interpuesta por Mario Ganoza Vega, indica que el juzgado por error consigno una partida que no correspondía y que está a la espera de la resolución rectificatoria; **iv)** “el predio” probablemente recaiga sobre la zona de influencia del proyecto Puyango Tumbes (fojas 123 y 124). Para tal efecto adjunta –entre otros- los siguientes documentos: **1)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral (incluye plano de diagnóstico y memoria descriptiva), emitido el 17 de octubre de 2012 (fojas 125 al 130); **2)** Estudio de determinación de la Línea de más Alta Marea (L.A.M.) solicitado por Alfredo Schwalb



RESOLUCIÓN N° 654-2016/SBN-DGPE-SDDI

Helguero de mayo de 2011, sin firma (fojas 131 al 178); y, 3) copia simple de la Resolución de Capitanía N° 005-2011-R del 7 de junio 2011 (fojas 174).

6. Que, el presente 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 compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN).



7. 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”.

8. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.



9. 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.

10. 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.



11. Que, el numeral 1) del artículo 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 una actuación administrativa.

12. 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.

13. Que, como parte de la calificación de la solicitud de venta, mediante los Informes de Brigada N° 2013-2014/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2014 (fojas 179), N° 040-2015/SBN-DGPE-SDDI del 9 de enero de 2015 (fojas 198) y N° 475-2015/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2015 (fojas 215), entre otros, se determinó respecto de “el predio que: i) se superpone parcialmente con las partidas registrales N° 11009758 (sobre la cual recae una Medida Cautelar de No Innovar dispuesta en el Expediente N° 05104-2010-14-3102-JR-CI-01), N° 11005533 y N° 11067474 y con área sin inscripción registral; ii) no se cuenta con información respecto a Línea de Alta Marea – LAM aprobada por la autoridad competente; y, iii) existiría un porcentaje de “el predio” (entre 72% y 90%) que se encontraría fuera de la zona de playa protegida (zona de playa y zona de dominio restringido), sin embargo dicha información tiene carácter referencial.



14. Que, de la lectura de la partida registral N° 11009758 se advierte una Medida Cautelar de No Innovar dispuesta en el expediente judicial N° 05104-2010-14-3102-JR-CI-01; cabe indicar que esta Subdirección tomó conocimiento de la Resolución N° 5 del 19 de mayo de 2014 recaída en el proceso judicial descrito, la cual aclara la citada medida cautelar indicando que comprende un área de 16.49 Ha., inscrita en las partidas registrales N° 11009758 y N° 11045339, razón por la cual esta Subdirección, mediante Memorando N° 2940-2014/SBN-DGPE-SDDI de fecha 2 de diciembre de 2014, solicitó al área de Procuraduría Pública de esta Superintendencia, información respecto a la vigencia de la citada resolución, así como que explique las razones por las cuales no se encuentra inscrita en Registros Públicos (fojas 181).

15. Que, por otro lado mediante Oficio N° 1903-2014/SBN-DGPE-SDDI del 2 de diciembre de 2014, esta Superintendencia solicitó al Director del Proyecto Especial Binacional Puyango Tumbes, información sobre la existencia de alguna restricción para realizar cualquier acto de disposición sobre “el predio” (fojas 183).



16. Que, mediante Oficio N° 073/2015-MINAGRI-PEBPT-DE/DDA de fecha 26 de enero de 2015 (S.I. N° 01802-2015), que contiene adjunto el Informe N° 0015-2015-MINAGRI.PEBPT-DDA-UADT de fecha 22 de enero del 2014 y el Informe N° 0013-2015-MINAGRI.PEBPT-DDA-UADT-EOLV, el Director Ejecutivo del Proyecto Especial Binacional Puyango Tumbes, informa a esta Superintendencia que “el predio” se encuentra gráficamente fuera de las áreas de dominio del proyecto Especial Binacional Puyango Tumbes (fojas 185).

17. Que, mediante Memorandum N° 00125-2015/SBN-PP de fecha 23 de febrero del 2015, el Procurador Público Adjunto de esta Superintendencia, absuelve la consulta descrita en el considerando décimo cuarto, manifestando, entre otros, lo siguiente: i) no obra en autos impugnación alguna contra la Resolución N° 6; y, ii) en torno a las razones por las cuales aún no se encuentra inscrita en los Registros Públicos, manifiesta que dicha Procuraduría solicitó al 1° Juzgado Civil de Talara que curse los partes aclaratorios respectivos (escrito del 12 de mayo de 2014), siendo concedido por el Juzgado, el mismo que fuera observada por el Registrador de la Oficina Registral de Piura (Título N° 0006497-2014), situación que generó que nuevamente el 14 de agosto de 2014 se solicite al Juzgado que curse nuevos partes aclaratorios con las subsanación a las observaciones efectuadas por el referido Registrador. Asimismo, indica que en reiteradas oportunidades se entrevistó con la magistrada a fin de que proveyera dicho escrito dado que el plazo para subsanar las observaciones vencía el 1.10.2014. Finalmente, informa que la magistrada dispuso que la parte demandante sea la que cumpla, y no la SBN, con absolver la esquila de observación; razón por la cual aún no se encuentra inscrita en la partida registral.





RESOLUCIÓN N° 654-2016/SBN-DGPE-SDDI

18. Que, a través del Oficio N° 1270-2015/SBN-DGPE-SDDI del 3 de julio de 2015 (fojas 222), se efectuaron algunas observaciones al pedido de venta de “la administrada”, indicándole, entre otros, que: **i)** precise la causal de venta directa en la que enmarca su pedido y presente la documentación que acredite el cumplimiento de la misma; **ii)** replantee el área solicitada excluyendo el área superpuesta con la partida N° 11009758, por cuanto no resulta posible transferir dicho predio, por existir una prohibición de no innovar; **iii)** excluir al área que no se encuentra inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estales; **iv)** considerando la ubicación referencial fuera de zona de dominio restringido, remitir el Estudio de determinación de la línea de Alta Marea – Lam, debidamente aprobado por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas - DICAPI; **v)** finalmente se deja constancia que en caso “el predio” se encuentre en zona de dominio restringido se aplicará la Ley N° 26856, Ley de Playas, y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 050-2006-EF, así como el numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.



19. Que, mediante escrito presentado el 23 de julio de 2015 (S.I. N° 17037-2015), “la administrada”, manifiesta que peticona la venta directa de “el predio” por causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” y que –según señala- prueba su posesión con la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio dictada en el Expediente N° 186-2005-JECT; además señala que según el Certificado de Búsqueda Catastral “el predio” se encuentra inscrito en su totalidad; y según el Estudio de la Línea de Alta Marea – LAM realizado por Hidronam E.I.R.L “el predio” está fuera de zona de dominio restringido; también indica que parte de “el predio” será destinado a un proyecto de interés regional (Centro de Investigación y Capacitación para el Desarrollo Costero Ángel Minbela Silva) que se desarrollara sobre 9 000,00m², así mismo solicita una prórroga de 15 días hábiles para levantar las observación referida a la medida cautelar de no innovar que recae sobre la partida registral N° 11009758 (fojas 225). Para tal efecto, entre otros, adjunta: **1)** copia simple del documento denominado “Informe situación legal de terrenos en el Ñuro” del 15 de julio de 2009, sin firmas (fojas 231 a 251); **2)** copia simple de varios de los documentos presentados con su escrito del 24 de octubre de 2014 signado con la S.I. N° 23442-2014 (fojas 231 al 377); **3)** copias simples del Oficio N° 093-2013-PRODUCE/OGPP-OCTE e Informe N° 025-2015-PRODUCE/OGPPE-OCTE, ambos del 23 de febrero de 2015, Memorando N° 300-2015-PRODUCE/DGP del 20 de febrero de 2015 (fojas 378 a 381), **4)** Plan de Negocios: proyecto “El Centro” Centro de Investigación y Capacitación para el desarrollo costero (fojas 382 al 397); y, **4)** copia legalizada por Notario Público del Escrito N° 01 referido a apersonamiento como tercero coadyuvante – Expediente N° 05104-2010, de junio de 2015 (fojas 398).



20. Que, mediante Oficio N° 1968-2015/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2015 (en adelante (fojas 419), esta Subdirección informa a “la administrada” que en virtud al Estudio de determinación de Línea de Alta Marea – LAM realizado por Hidroman E.I.R.L. y a la Resolución de Capitanía N° 005-2011-R del 7 de junio de 2011, se solicitará a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas – DICAPI, que remita la resolución que aprueba la LAM y la documentación técnica correspondiente en relación a “el predio”, a fin de proceder con una adecuada calificación de su pedido; además se le comunicó

que se resolverá su pedido de entregar provisional cuando contemos con la información requerida a la DICAPI, por cuanto la LAM nos permitirá determinar nuestra competencia y la normatividad aplicable; finalmente, respecto a su pedido de ampliación del plazo debe ser sustentado de manera justificada, debiendo tenerse presente el plazo otorgado.

21. Que, en virtud de lo expuesto, esta Subdirección remitió a la DICAPI el Oficio N° 1969-2015/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre del 2015, solicitando documentos técnicos y digitales, sobre las delimitaciones de la línea de alta marea – LAM, que haya sido aprobada por dicha Entidad, adjuntando para ello el Estudio de determinación de Línea de Alta Marea – LAM realizado por Hidroman E.I.R.L. y a la Resolución de Capitanía N° 005-2011-R (fojas 420).

22. Que, mediante escrito G.100-3179 presentado el 27 de noviembre del 2015 (S.I. N° 28315-2015), “la DICAPI” ha determinado que no cuenta con información técnica y/o archivos digitales del área requerida. Asimismo, indica que el interesado deberá realizar el estudio de determinación de la línea de más alta marea (LAM, debiendo de cumplir con los procedimientos establecidos en la Normas Técnicas Hidrográficas N° 01 LAM-HIDRONAV 5130 (fojas 422).

23. Que, posteriormente a través del escrito presentado el 20 de septiembre del 2016 (S.I. N° 25619-2016) “la administrada” manifiesta que la información requerida a DICAPI fue proporcionada por ella mediante las S.I. N° 23442-2014, S.I. N° 25778-2014 y S.I. N° 17037-2015, asimismo solicita atender a la brevedad posible la solicitud de entrega provisional “el predio2 para defenderlo de posibles invasiones (fojas 428).

24. Que, en virtud al tiempo transcurrido y fin de actualizar la información técnica respecto a “el predio”, se emitió el Informe de Brigada N° 1399-2016/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre del 2016 (fojas 432), según el cual concluyó lo siguiente:

“(…)

4.1 “El predio” se encuentra gráficamente de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto en dos áreas de 52 270,11 m² y 201,9 m² (representan el 76,47 %), con el predio inscrito a favor del **Estado – Superintendencia de Bienes Nacionales**, en la partida N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I. Sede Sullana, signado con CUS N° 45907, la cual ha sido materia de independizaciones a favor de terceros que no se visualizan en la Base Única SBN, sin embargo conforme con certificado de búsqueda catastral, al 2012 “el predio” no se encuentra involucrado con estas. Se deja constancia que el polígono del CUS N° 45907, representado en la base gráfica de la SBN, es referencial.
- Parcialmente superpuesto en dos áreas de 10 541,2 m² y 4 755,73 m² (representa el 22,29 %), con el predio inscrito a favor del **Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**, en la partida N° 11005533 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I. Sede Sullana, signado con CUS N° 45987.
- Parcialmente superpuesto en un área de 347,98 m² (representa el 0,51 %), con un predio inscrito a favor del **Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**, en la Partida N° 11067474 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I. Sede Sullana, signado con CUS N° 83982,
- Y el área que resta de 502,62 m² (representa el 0,73 %), sobre un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

Ya que las superposiciones evidenciadas en la presente evaluación, no guardan relación con lo descrito en el certificado de búsqueda catastral presentado por “el administrado” (copia), asimismo que el polígono del CUS N° 45907 (PE N° 11009758) representado en la base única SBN, es referencial y que sus independizaciones no se encuentran graficados en su totalidad, resulta necesario informar a la SDRC, con el fin de efectuar la actualización que corresponde.

4.2 Esta Superintendencia, no cuenta con la línea de masa alta marea, aprobada por la DICAPI, por otro lado mediante escrito G.1000-3179, la DICAPI informa que no cuenta con dicha información, por lo que se ha constatado que no existe línea de alta marea del área de interés, aprobada por la entidad competente. Por otro lado de la información referencial con la que se cuenta en esta Superintendencia, se desprende que en “el predio”, se encontraría parcialmente en zona de playa, zona de dominio restringido y fuera de zona de dominio restringido, ya que existiría rompimiento de



RESOLUCIÓN N° 654-2016/SBN-DGPE-SDDI

continuidad de zona de dominio restringido que afectaría parcialmente a "el predio", sin embargo los porcentajes son referenciales, por no contar con la línea de alta marea, debidamente aprobada por la entidad competente. Es así que de contar con dicha información los porcentajes pueden variar. Por lo que resulta necesario contar con la línea de alta marea del área de interés.

- 4.3 Se deja constancia que dicho análisis técnico es un trabajo de gabinete y de acuerdo a la información gráfica con la que cuenta esta Superintendencia.

(...).



25. Que, de acuerdo al resultado de la evaluación técnica descrita en el considerando precedente, se advierte que: **i)** "el predio" no cuenta con una línea de alta marea – LAM aprobada por la DICAPI; **ii)** el 76,47% de "el predio" se encontraría inmerso sobre el ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de Sullana a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, cabe indicar que sobre dicha partida existen independizaciones; **iii)** el 22.29% de "el predio" se superpone con el área de mayor extensión inscrita en la partida registral N° 11005533 registrado a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; **iv)** el 0.51% de "el predio" se superpone con el área de mayor extensión inscrita en la partida registral N° 11067474 registrado a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; y, **v)** el 0,73 %), sobre un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.



26. Que, según el informe descrito en el vigésimo cuarto considerando precedente se ha determinado técnicamente que no existe línea de alta marea – LAM, por tanto "el predio" **se encontraría** dentro zona de playa, zona de dominio restringido y/o en dominio privado del Estado, en porcentajes que no se pueden determinar de manera concluyente por cuanto la información con que cuenta esta Superintendencia es de carácter referencial. 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 a la zona de playa y de dominio restringido que pudieran comprender, pues con ello se determinará la libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable al procedimiento.



27. Que, es preciso mencionar que 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.

28. 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.

29. Que, en el mismo sentido, el numeral 61.1) del artículo 61° de “Ley 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).

30. Que, en ese sentido, según lo dispone el artículo 3° del Reglamento de la “Ley de Playas”, la determinación de la franja hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, está a cargo de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas – DICAPI (en adelante “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 (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea del mar.

31. 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, también lo es que 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.

32. Que, cabe precisar que si bien “la administrada” refiere que según el Estudio de la Línea de Alta Marea – LAM realizado por Hidronam E.I.R.L “el predio” se ubica fuera de la zona de dominio restringido, dicho documento ha sido presentado sin firmas ni aprobación de la autoridad correspondiente; además resulta preciso mencionar que la Resolución de Capitanía N° 005-2011-R del 7 de junio de 2011, no aprueba la Línea de Alta Marea – LAM, por cuanto se refiere a una reconsideración de imposición de multa interpuesta ante la DICAPI por Alfredo Schwalb Helguero, con relación a la construcción de una casa de material noble con un frente de 20 metros lineales.

33. Que, en virtud de lo expuesto, esta Subdirección efectuó la consulta respecto a línea de alta marea -LAM de “el predio” a la DICAPI a través del Oficio N° 1969-2015/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre del 2015, descrito en el considerando vigésimo primero, obteniendo como respuesta de la DICAPI que no cuenta con información técnica y/o archivos digitales del área requerida, conforme se detalla en el considerando vigésimo segundo; asimismo conforme a la evaluación técnica descrita en el considerando vigésimo cuarto, a la fecha, todavía no se cuenta con la mencionada LAM. Por tanto, se hace imposible determinar con exactitud qué porcentaje de “el predio” es zona de playa y por consiguiente no puede ser materia de venta directa por poseer carácter de





RESOLUCIÓN N° 654-2016/SBN-DGPE-SDDI

inalienable e imprescriptible; qué porcentaje está en zona de dominio restringido y qué porcentaje se encuentra fuera de ambas zonas debido a presentar discontinuidad, por consiguiente no es factible proceder con la evaluación integral de “el predio”, debiendo declararse improcedente lo solicitado, debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.



34. Que, sin perjuicio de lo expuesto, también se ha determinado que parte de “el predio” recae en la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de Sullana a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, sobre las cuales podría existir independizaciones, las cuales no se evidencian en el Certificado Búsqueda Catastral del 2012 presentada por “la administrada”. No obstante lo mencionado, es pertinente señalar que de la revisión de dicha partida se advierte, que a la fecha, en el asiento D00016, continua vigente la inscripción de la **Medida Cautelar de NO INNOVAR con Anotación de Demanda**, en mérito a la Resolución N° 1 del 6 de agosto de 2013 emitida por el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Talara, recaída en el Expediente N° 05104-2010-14-3102-JR-CI-01 seguido por Mario Ricardo Ganoza Vega contra la SBN sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio.



35. Que, al respecto, a lo expuesto en el considerando décimo séptimo, es preciso añadir que se ha tomado conocimiento que como parte de la evaluación del Expediente N° 543-2016/SBNSDDI (compraventa directa solicitada por otro administrado y que no involucra al “el predio”), la Procuraduría Pública de esta Superintendencia ha emitido información vinculada al presente procedimiento administrativo, por tanto se procede a incorporar al presente expediente, de conformidad con lo prescrito en el numeral 6.2) del artículo 6° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹; la misma que se detalla a continuación:



35.1 Mediante Memorándum N° 993-2016/SBN-PP del 17 de agosto de 2016; comunica, entre otros, que el proceso judicial que dio mérito a la medida cautelar de no innovar se encuentra para emitir sentencia y que el área a prescribir solo involucra 16.49 hectáreas que es menor al área sobre el cual ha sido afectada la medida cautelar de no innovar la misma que hasta la fecha sigue vigente sobre toda el área del predio, por lo que se ha solicitado al Juzgado la emisión de los partes aclaratorios, lo cual se encuentra pendiente de resolver (fojas 445).

35.2 Mediante Memorándum N° 1097-2016/SBN-PP de 6 de septiembre de 2016, informa que a la fecha continua vigente la medida cautelar inscrita en la partida registral N° 11009758, estando pendiente de resolver por parte del Primer Juzgado Civil de Talara, los pedidos de partes aclaratorios y reducción del área

¹ Artículo 6.- Motivación del acto administrativo

6.2 Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto

de terreno materia de prescripción (fojas 452).

36. Que, respecto de los Principios y Derechos de la Función Jurisdiccional nuestra Constitución Política en el numeral 2) del artículo 139° prescribe que: "(...) Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno.

37. Que, en tal sentido, ningún órgano administrativo, ni ninguna autoridad puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el Poder Judicial, caso contrario, se estaría vulnerando la independencia del órgano jurisdiccional prescrita por la norma glosada en el considerando precedente.

38. Que, respecto a la medida cautelar de no innovar, el artículo 687° del Código Procesal Civil, prescribe que "Ante la inminencia de un perjuicio irreparable, puede el Juez dictar medidas destinadas a conservar la situación de hecho o de derecho cuya situación vaya ser o sea invocada en la demanda y, se encuentra en relación a las personas y bienes comprendidos en el proceso." Cabe señalar, que "...el perjuicio irreparable se evitará manteniendo el estado de cosas (pendiente Litis NIHIL INNOVATUR) se busca primordialmente que la situación de hecho o de derecho existente al iniciarse no cambie, no se modifique, más bien que se perennice en el tiempo, en tanto se discute sobre el particular en el proceso principal".

39. Que, por su parte el Principio de Legitimidad contenido en el artículo 2013° del Código Civil, señala que "el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme"; en concordancia con ello, el artículo VII del Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, prescribe que "los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en dicho Reglamento o se declare judicialmente su invalidez"; en ese sentido el último párrafo del artículo 32° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos señala que, en el caso de resoluciones judiciales, el registrador se sujetara a lo dispuesto por el artículo 2011° del Código Civil, el cual prescribe que, de ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que precise.

40. Que, de la lectura del artículo 2012° del Código Civil, concordado con el Principio de Publicidad Material (artículo I del TUO del Reglamento de los Registros Públicos), se desprende que la publicidad registral se ha concebido como aquella que fortalece la seguridad del tráfico jurídico, asegura frente a todos, la titularidad de los derechos y protege al adquirente, al permitir que se conozca la titularidad, los gravámenes, limitaciones o restricciones, de aquellos. Es decir, el fin de la publicidad es la seguridad jurídica que proporciona los medios de defensa eficaz de los derechos de los contratantes, al mismo tiempo que crea las condiciones necesarias para el conocimiento de la situación de las relaciones jurídicas. La publicidad otorga certeza al contenido del registro de modo que sus asientos gozan de la presunción de exactitud.

41. Que, consecuentemente la medida cautelar de no innovar que recae sobre la partida N° 11009758, tiene como objeto conservar la situación jurídica que las mismas ostentaban al momento de la admisión de la demanda, lo cual ha quedado registrado en el asiento correspondiente. Si bien es cierto, como se ha descrito precedentemente el Juzgado pretende establecer el área correcta materia de prescripción y se modifique la





RESOLUCIÓN N° 654-2016/SBN-DGPE-SDDI

referida medida cautelar sobre al área real; sin embargo, registralmente se han efectuado observaciones al título, cuya omisión imposibilita el registro; razón por la cual no ha procedido su inscripción en Registros Públicos.

42. Que, por tanto en el supuesto que parte de “el predio” recaiga únicamente en la partida registral N° 11009758, se deberá tener en cuenta que el asiento que contiene la medida cautelar de no innovar se presume cierto y produce todos sus efectos jurídicos mientras su modificación y/o precisión no sea inscrita también en el registro correspondiente, por lo que no se podría disponer, por lo menos respecto del 76,47 % de “el predio”.



43. Que, así también resulta pertinente mencionar que si bien el informe técnico evidencia que el 0,73 % de “el predio” registralmente no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN, lo cual no se condice con lo señalado en el Certificado de Búsqueda Catastral presentado por “la administrada”, es pertinente mencionar que en aplicación de la normativa glosada en el noveno considerando de la presente resolución, 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.



44. Que, finalmente respecto a las independizaciones que existirían en el partida registral N° 11009758, así como al porcentaje (0.73%) de “el predio” que no se superpone con propiedad estatal que no se evidencian en el Certificado de Búsqueda Catastral del 2012 presentado, resulta necesario que se comunique a la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia, a fin de que realice las acciones correspondientes orientadas a esclarecer la superposición, así como que se realice la consulta pertinente a SUNARP con el objeto de actualizar la información de la mencionada Búsqueda Catastral



45. Que, habiéndose determinado la improcedencia de lo solicitado, conforme se describe en considerando trigésimo tercero de la presente resolución, carece de objeto lo solicitado mediante el Oficio N° 1270-2015/SBN-DGPE-SDDI, así como, emitir pronunciamiento respecto a la subsanación y pedido de ampliación de plazo presentada en el escrito 23 de julio de 2015 (S.I. N° 17037-2015). De la misma manera, con relación al pedido de entrega provisional, este deviene en improcedente en mérito a la calificación de improcedencia del procedimiento de venta, requisito concurrente de acuerdo a la Novena Disposición Complementaria² de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

46. Que, corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo

² **Novena Disposición Complementaria**

La entrega provisional del predio estatal procede en caso de peligro la seguridad del predio o existan razones debidamente acreditadas, siempre que haya sido calificado favorablemente el procedimiento de venta.

para ello copia autenticada de la presente Resolución, 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 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y los Informes Técnicos Legales N° 0774, 0775 y 0776 - 2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de octubre del 2016.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **PROMOTORA TURISTICA EL ÑURO S.A.C.** representada por Alfredo Jorge Schwalb Helguero, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **ENTREGA PROVISIONAL** presentada por **PROMOTORA TURISTICA EL ÑURO S.A.C.** representada por Alfredo Jorge Schwalb Helguero, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

CUARTO.- Una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1. 8



Carlos Reategul Sanchez
.....
ABOG. Carlos Reategul Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES