

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0514-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 1070-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POSEEDORES DE CHINCHAYCAMAC** representada por la presidenta del Consejo Directivo PAULA GABRIELA REVOREDO JÁUREGUI, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 10.2491 has (104 996,92 m²), ubicado en el distrito de El Carmen, provincia de Chincha y departamento de Ica, en adelante “el predio”.

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, que adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente, en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 21 de octubre de 2019 (S.I. N° 34466-2019), Paula Gabriela Revoredo Jáuregui, presidenta del Consejo Directivo de la **ASOCIACIÓN DE POSEEDORES DE CHINCHAYCAMAC** (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio” invocando las causales c) y/o d) del artículo 77° de “el Reglamento” (folios 01). Para lo cual adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de la Resolución Directoral Nro. 656-2019 MGP/DGCG emitida por la Marina de Guerra del Perú, el 20 de setiembre de 2019 (folios 14); **b)** copia simple de los contratos de transferencia de posesión del 25 de marzo de 2013, 04 de marzo de 2013 y 01 de marzo de 2013, suscritos por Aldo José Soto Grimaldi a favor de Judith Rosario Jordan Milla de Loayza (folios 18-32); **c)** copia del contrato de transferencia de posesión del 26 de febrero de 2013 suscrito por Aldo José Soto Grimaldi a favor de Marcela Biazevich de Rodríguez y Guillermo Ernesto Rodríguez (folios 33-34), **d)** copia del contrato de compra de transferencia de posesión del 21 de mayo de 2013 suscrito por Fanny Paola Iracema Rodríguez Biazevich en representación de Marcela Biazeviche de Rodríguez, Guillermo Ernesto Rodríguez y Patricia María Gómez Bazán a favor de Orlando Alfonso Castañeda Barreto y Adriana Ruth Chávez Bellido (folios 35-36), **e)** copia del contrato de transferencia de posesión del 26 de julio de 2013 suscrito por Aldo José Soto Grimaldi a favor de María Cristina Pacon Lung (folios 38-39), **f)** copia del contrato de transferencia de posesión del 11 de abril de 2018, suscrito por Olinda Lucila Mota Bazán Vda. de Van Leeuwen a favor de Laszlo Pablo de la Riva Agúero Vega y María del Rosario Lecca Neyra (folios 41-42); **g)** copia del contrato de transferencia de posesión del 24 de julio de 2013, suscrito por Roberto Francisco Seminario Lavado y Patricia Carolina Pinheiro Costa López a favor de Luciano Bedoya Corazo y Liya Moya Grebenkova (folios 44 al 45); **h)** copia del contrato de transferencia de posesión del 24 de abril de 2015, suscrito por Judith Rosario Jordan Milla a favor Marcio Eleazar Chumacero Torrejon (folios 47-48); **i)** copia del contrato de transferencia de posesión del 24 de julio de 2013, suscrito por Aldo Soto Grimaldi a favor de Alexander Tocci Van Cordt (folios 50-53); **j)** copia de la adenda al contrato de transferencia de posesión del 15 de enero de 2014, suscrito por Aldo José Soto Grimaldi a favor de Gustavo Adolfo Sempertegui Justo y Veronique Paule Therese J Casseli (folios 54); **k)** copia del contrato de transferencia de posesión del 25 de febrero de 2013, suscrito por Aldo José Soto Grimaldi a favor Vicente Elías Jimmy Vega Semorile y Talia Duclos Parodi (folios 55-56); **l)** copia del contrato de transferencia de posesión del 17 de julio de 2013 suscrito por Aldo José Soto Grimaldi a favor Gustavo Alonso Ugarteche Boggio y Roxana Alexandra García Rojas (folios 58-59); **m)** copia del contrato de transferencia de posesión del 19 de julio de 2013, suscrito por Aldo José Soto Grimaldi a favor de Carlos Juan Ganoza Arrospide y Virginia Milagros Tocci Van Oordt (folios 60-61); **n)** copia del contrato de transferencia de posesión del 04 de junio de 2013, suscrito por Aldo José Soto Grimaldo a favor de Luis Leonardo Pacheco Strat y Julia Olga Meléndez López Lavalle (folios 62-63); **o)** copia de la declaración jurada de autovalúo periodo 2012 (HR y PR) (folios 64); **p)** copia de los comprobantes de pago CP 2012 y CP 2013 con sello de cancelación del 04 de marzo de 2013 (folios 65); **q)** copia del contrato de transferencia de posesión del 05 de marzo de 2013, suscrito por Aldo José Soto Grimaldi a favor de Rinna Paola Sansotta Monroe (folios 66-69); **r)** copia del contrato de transferencia de posesión del 20 de febrero de 2013, suscrito por Aldo José Soto Grimaldi a favor de Javier Armando Molina Marcenaro y Adriana María del Carmen Rubio Carlín (folios 70 al 73), **s)** copia del contrato de transferencia de posesión del 05 de marzo de 2013, suscrito por Aldo José Soto Grimaldi a favor de Carla Helena Raggio Saavedra (folios 74-74); **t)** copia del contrato de transferencia de posesión del 17 de octubre de 2013, suscrito por Aldo José

Soto Grimaldi a favor de Franco Paolo Pescetto Cuneo y Ximena Alexandra López León (folios 78-81); **u**) copia del contrato de transferencia de posesión del 25 de febrero de 2013, suscrito por Aldo José Soto Grimaldi a favor de Paúl Fernando Duclos Parodi y Jeanette Cecilia Somocurcio Llamosas (folios 85 al 86); **v**) copia del contrato de transferencia de posesión del 15 de agosto de 2014, suscrito por Aldo José Soto Grimaldi a favor de Gian Carlo Campodónico Malqui y Lorena de Lourdes Vega Zanca (folios 88-90); **w**) copia del contrato de obra por ajuste alzado del 15 de agosto de 2014, suscrito por Gian Carlo Campodónico Malqui y Lorena de Lourdes Vega Zanca y la empresa Inversiones Grisol S.A.C. (folios 91-92); **x**) copia del convenio de cancelación de Lote N.º 20 - Proyecto Chinchaycamac Las Garzas del 10 de diciembre de 2014 (folios 93); **y**) copia de la carátula del expediente N° 05-2001 (folios 95) en cual consta: el acta de apersonamiento solicitando inspección ocular en vía de diligencia preparatoria de un terreno eriazo rustico de fecha 20 de junio de 2001 (folios 96); **z**) copia del certificado especial de posesión (folios 97-98); **a.1**) copia de esquila de observación del título N° 2018-01613446 (folios 99); **a.2**) copia del parte notarial de donación del 01 de diciembre de 2015 de C.A.U. Huáscar Ltda. a favor de Aldo José Soto Grimaldi (folios 101-104); **y**, **a.3**) 10 fotografías (folios 105).

4. Que, de acuerdo a lo manifestado en su escrito, “la Asociación” también requiere que la documentación que obra en la solicitud de ingreso N° 32151-2018 (Expediente N° 924-2018/SBN-SDI^[1]) se incorpore al presente expediente. En atención al citado requerimiento, mediante la Constancia N° 346-2019/SBN-DGPR-SDDI del 28 de julio de 2019 (folios 229), se ha procedido a insertar la siguiente documentación: **1**) copia del escrito presentado el 29 de agosto de 2018 (S.I. 32151-2018) (folios 126); **2**) copia simple de certificado de vigencia del Registro de Personas Jurídicas – Libro de asociaciones emitido por la Oficina Registral de Chincha de la Zona Registral XI – Sede Ica (folios 135); **3**) copia simple de certificado especial de posesión emitido por el Juzgado de Paz de El Carmen (folios 138); **4**) copia simple de Resolución N° 01 emitida por el Juzgado de Paz de El Carmen (folios 140); **5**) copia simple de Acta de apersonamiento solicitando inspección ocular en vía de diligencia preparatoria de un terreno eriazo rústico emitida por Juzgado de Paz de El Carmen (folios 141); **6**) copia simple de testimonio de escritura pública número mil quinientos diez de fecha 01 de diciembre de 2015 emitida por el Notario Público de Chincha, Javier Alonso Ramos Moron (folios 142); **7**) Copia simple de minuta de donación presentada ante notario público de chincha, Javier Alonso Ramos Moron (folios 145); **8**) copia copia simple de documento de identidad de Alejandro Jose Carbajal Martinez (folios 146); **9**) cCopia simple Ccopia simple de documento de identidad de Jose Serafin Tipismana Escalante (folios 147); **10**) Copia simplc cdfv Copia simple de Certificado de vigencia del libro de sociedades mercantiles/civiles del Registro de personas jurídicas emitido por la Oficina Registral de Chincha de la Zona Registral XI – Sede Ica (folios 148); **11**) Copia simple de documento de identidad de Aldo Jose Soto Grimaldi (folios 149); **12**) copia simple de recibo de pago (folios 150); **13**) copia simple de boleta de venta emitida por la Municipalidad Distrital de chincha baja (folios 151); **14**) copia simple de comprobantes de pago emitida por la Municipalidad Distrital de chincha baja (folios 152-154); **15**) Copia simple de declaración jurada año 2016 emitida por la Municipalidad Distrital de chincha baja (folios 155); **16**) copia simple de copia literal de partida n° 11035487 emitida por la Oficina registral de Chincha – zona Registral N° XI – Sede Ica (folios 156); **17**) copia simple de esquila de observación título 2018-01613446 emitida por Oficina registral de Chincha – zona Registral N° XI – Sede Ica (folios 166);

18) copia simple de contrato de transferencia de posesión de fecha 18 de setiembre de 2013 (folios 168); **19)** copia simple de carátula de Expediente 07-2009 - certificado especial de posesión emitido por el Juzgado de Paz de El Carmen (folios 171); **20)** copia simple de Resolución N° 01 emitido por el Juzgado de Paz de El Carmen Copia simple de contrato de transferencia de posesión de fecha 15 de agosto de 2014 (folios 172); **21)** copia simple de esquema de lotización (folios 177); **22)** copia simple de contrato de transferencia de posesión de fecha 17 de octubre de 2013 (folios 173); **23)** copia simple de carilla de certificación de firma realizada por notario público de Lima, Percy Gonzales Vigil S. (folios 175); **24)** copia simple de contrato de transferencia de posesión de fecha 05 de marzo de 2013 (folios 186); **25)** copia simple de contrato de transferencia de posesión de fecha 20 de febrero de 2013 (folios 190); **26)** copia simple de contrato de transferencia de posesión de fecha 05 de marzo de 2013 (folios 194); **27)** copia simple de contrato de transferencia de posesión de fecha 17 de julio de 2013 (folios 195); **28)** copia simple de contrato de transferencia de posesión de fecha 17 de julio de 2013 (folios 197); **29)** copia simple de contrato de transferencia de posesión de fecha 17 de julio de 2013 (folios 199); **30)** copia simple de contrato de transferencia de posesión de fecha 25 de febrero de 2013 (folios 203); **31)** copia simple de fe de entrega realizada por notario público de Lima, Percy Gonzales Vigil S. (folios 205); **32)** copia simple de contrato de transferencia de posesión de fecha 24 de julio de 2013 (folios 206); **33)** copia simple de memoria descriptiva de fecha 29 de agosto de 2018 (folios 210); **34)** copia del plano perimétrico – ubicación suscrita por ingeniero civil con Reg. C.I.P. N° 47826, Fernando Felix Quevedo Zaval (folios 211); **35)** CD de la Asociación de Poseedores de Chinchaycamac (folios 212); **36)** copia del escrito presentado el 05 de octubre de 2018 (S.I. N° 36681-2018) (folios 213); **37)** copia simple de certificado especial de posesión emitido por el Juzgado de Paz de El Carmen (folios 216); **38)** copia simple de Acta de Apersonamiento solicitando inspección ocular en vía de diligencia preparatoria de un terreno eriazo rústico emitida por Juzgado de Paz de El Carmen (folios 218); **39)** copia simple de Resolución N° 01 emitido por el Juzgado de Paz de El Carmen (folios 219); **40)** copia simple de Expediente N° 05-2001 del Juzgado de Paz de El Carmen (folios 220); **41)** copia simple de escrito presentado ante SUNARP de Chíncha el 24 de setiembre de 2018 (folios 224); y, **42)** copia simple de declaración jurada año 2013 emitida por la Municipalidad distrital de chíncha Baja (folios 227).

5. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN).

6. Que, 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.

7. Que, por su parte 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. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.º 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” y el numeral 151.1) del artículo 151º del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la LPAG”).

8. Que, en tal sentido como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si éste es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección evaluó la documentación técnica, emitiendo el Informe Preliminar N° 1457-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2019 (folios 111), concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** Se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11050349 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, con CUS N° 91612.
- ii)** 83 602,10 m² (representa el 79,62 % de “el predio”) recae sobre zona de dominio restringido, bien de dominio público del Estado.
- iii)** 21 394,82 m² (representa el 20,38 % de “el predio”) recae sobre zona de dominio privado del Estado, de acuerdo a la Línea de Alta Marea – LAM, aprobada por Resolución Directoral N° 656-2019 – MGP/DGCG del 20 de setiembre de 2019 (en adelante “el área disponible”).
- iv)** No es posible establecer su zonificación, según el plano de zonificación general de usos del distrito de El Carmen.
- v)** Según las imágenes satelitales del Google Earth del período comprendido entre el 2003 al 2009, se observa que el 10 de agosto de 2016 “el área disponible” se encontraba totalmente desocupada y sin delimitación física de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros, visualizándose el 11 de mayo de 2019 un área de 371,74 m² (0,35%) lotizada y el área de 21 023,08 m² (20,03%) desocupada.

10. Que, atención a lo señalado en el ítem ii) del considerando anterior, respecto al área de 83 602,10 m² (representa el 79,62% de “el predio”), al encontrarse inscrita a favor del Estado y estar superpuesta sobre zona de dominio restringido, corresponde aplicar lo prescrito en la Ley N° 26856 – Ley de Playas (en adelante la “Ley N° 26856”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley N° 26856”).

11. Que, en dicho contexto, corresponde indicar que el artículo 2° de la “Ley N° 26856” considera como zona de dominio restringido a la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área. Por su parte el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley N° 26856”, enumera las causales de desafectación –procedimiento previo- para que se adjudique u otorgue otros derechos que impliquen ocupación y uso exclusivo de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido, siendo que sólo procederá cuando sea solicitada para los fines siguientes: i) la ejecución de proyectos para fines turísticos 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; y ii) 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 de litoral.

12. Que, por su parte el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”, enumera las causales de desafectación –procedimiento previo- para que se adjudique u otorgue otros derechos que impliquen ocupación y uso exclusivo de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido, siendo que sólo procederá cuando sea solicitada para los fines siguientes: i) la ejecución de proyectos para fines turísticos 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; y ii) 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 de litoral.

13. Que, asimismo, el literal n), del numeral 6.2° del artículo 6° de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, establece los requisitos de forma que debe contener toda solicitud de compraventa directa de un predio ubicado en zona de dominio restringido, siendo los siguientes: i) presentar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el predio 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 de Playas y su Reglamento; y, la ii) resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto.

14. Que, en atención a lo expuesto, la adjudicación de predios ubicados en zona de dominio restringido sólo procederá para los fines descritos en el décimo segundo considerando de la presente resolución, debiendo para ello, “la Asociación” cumplir con presentar los requisitos de forma señalados en el considerando precedente.

15. Que, por otro lado, en cuanto al área de 21 394,82 m² (representa el 20,38% de “el predio”), que es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, esta Subdirección procedió con la evaluación formal de los documentos glosados en el tercer y cuarto considerando de la presente resolución, teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por las causales c) y d) del artículo 77° de "el Reglamento", advirtiéndose lo siguiente:

- La copia simple de los contratos de transferencia de posesión del 25 de marzo de 2013, 04 de marzo de 2013 y 01 de marzo de 2013, suscritos por Aldo José Soto Grimaldi a favor de Judith Rosario Jordan Milla de Loayza (folios 18-32); el contrato de transferencia de posesión del 26 de febrero de 2013 suscrito por Aldo José Soto Grimaldi a favor de Marcela Biazevich de Rodríguez y Guillermo Ernesto Rodríguez (folios 33-34), el contrato de compra de transferencia de posesión 21 de mayo de 2013 suscrito por Fanny Paola Iracema Rodríguez Biazevich en representación de Marcela Biazeviche de Rodríguez, Guillermo Ernesto Rodríguez y Patricia María Gómez Bazán a favor de Orlando Alfonso Castañeda Barreto y Adriana Ruth Chávez Bellido (folios 35-36), el contrato de transferencia de posesión del 26 de julio de 2013 suscrito por Aldo José Soto Grimaldi a favor de María Cristina Pacon Lung (folios 38-39), el contrato de transferencia de posesión del 11 de abril de 2018, suscrito por Olinda Lucila Mota Bazán Vda. de Van Leeuwen a favor de Laszlo Pablo de la Riva Agüero Vega y María del Rosario Lecca Neyra (folios 41-42), el contrato de transferencia de posesión del 24 de julio de 2013, suscrito por Roberto Francisco Seminario Lavado y Patricia Carolina Pinheiro Costa López a favor de Luciano Bedoya Corazo y Liya Moya Grebenkova (folios 44 al 45); el contrato de transferencia de posesión del 24 de abril de 2015, suscrito por Judith Rosario Jordan Milla a favor Marcio Eleazar Chumacero Torrejon (folios 47-48), el contrato de transferencia de posesión del 24 de julio de 2013, suscrito por Aldo Soto Grimaldi a favor de Alexander Tocci Van Cordt (folios 50-53 y 206-208), la adenda al contrato de transferencia de posesión del 15 de enero de 2014, suscrito por Aldo José Soto Grimaldi a favor de Gustavo Adolfo Sempertegui Justo y Veronique Paule Therese J Casseli (folios 54), el contrato de transferencia de posesión del 25 de febrero de 2013, suscrito por Aldo José Soto Grimaldi a favor Vicente Elías Jimmy Vega Semorile y Talia Duclos Parodi (folios 55-56 y 203-204), el contrato de transferencia de posesión del 17 de julio de 2013 suscrito por Aldo José Soto Grimaldi a favor Gustavo Alonso Ugarteche Boggio y Roxana Alexandra García Rojas (folios 58-59 y 195-202), el contrato de transferencia de posesión del 19 de julio de 2013, suscrito por Aldo José Soto Grimaldi a favor de Carlos Juan Ganoza Arrospide y Virginia Milagros Tocci Van Oordt (folios 60-61), el contrato de transferencia de posesión del 04 de junio de 2013, suscrito por Aldo José Soto Grimaldo a favor de Luis Leonardo Pacheco Strat y Julia Olga Meléndez López Lavalle (folios 62-63), el contrato de transferencia de posesión del 05 de marzo de 2013, suscrito por Aldo José Soto Grimaldi a favor de Rinna Paola Sansotta Monroe (folios 66-69 y 191-194), el contrato de transferencia de posesión del 20 de febrero de 2013, suscrito por Aldo José Soto Grimaldi a favor de Javier Armando Molina Marcenaro y Adriana María del Carmen Rubio Carlín (folios 70 al 73 y 187-190), el contrato de transferencia de posesión del 05 de marzo de 2013, suscrito por Aldo José Soto Grimaldi a favor de Carla Helena Raggio Saavedra (folios 74-74 y 183-186), el contrato de transferencia de posesión del 17 de octubre de 2013, suscrito por Aldo José Soto Grimaldi a favor de Franco Paolo Pescetto Cuneo y Ximena Alexandra López León (folios 78-81 y 178-181), el contrato de transferencia de posesión del 25 de febrero de

2013, suscrito por Aldo José Soto Grimaldi a favor de Paúl Fernando Duclos Parodi y Jeanette Cecilia Somocurcio Llamosas (folios 85 al 86), el contrato de transferencia de posesión del 15 de agosto de 2014, suscrito por Aldo José Soto Grimaldi a favor de Gian Carlo Campodónico Malqui y Lorena de Lourdes Vega Zanca (folios 88-90 y 173-176), el contrato de obra por ajuste alzado del 15 de agosto de 2014, suscrito por Gian Carlo Campodónico Malqui y Lorena de Lourdes Vega Zanca y la empresa Inversiones Grisol S.A.C. (folios 91-92) y el convenio de cancelación de Lote N.º 20 - Proyecto Chinchaycamac Las Garzas del 10 de diciembre de 2014 (folios 93), el parte notarial de donación del 01 de diciembre de 2015 de C.A.U. Huáscar Ltda. a favor de Aldo José Soto Grimaldi (folios 101-104 y 142-145), el contrato de transferencia de posesión del 18 de setiembre de 2013, suscrito por Ana María Rebeca Velasco Gamero a favor de Paula Gabriela Revoredo Jauregui (folios 168-170), **han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, razón por la que no constituyen documentos idóneos para acreditar la antigüedad de la posesión sobre “el área disponible”.**

- Las copias simples de la declaración jurada de autovalúo periodo 2012 (HR y PR) (folios 64), los comprobantes de pago CP 2012 y CP 2013 con sello de cancelación del 04 de marzo de 2013 (folios 65), la boleta de venta N° 0107799 cuya descripción se refiere al impuesto predial del periodo 2016 (folios 151), los comprobantes de pago CP 2017 y CP 2016 con sello de cancelado del 06 de febrero de 2017 (folios 152-154), la declaración jurada de autovalúo periodo 2016 (PR) (folios 155) y la declaración jurada de autovalúo periodo 2013 (HR y PR) (folios 227-228) emitidos por la Municipalidad Distrital de Chincha Baja, **han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, razón por la que no constituyen documentos idóneos para acreditar la antigüedad de la posesión sobre “el área disponible”.**

- La copia simple de la carátula del expediente N° 05-2001 (folios 95 y 220) en cual consta: el acta de apersonamiento solicitando inspección ocular en vía de diligencia preparatoria de un terreno eriazos rústico de fecha 20 de junio de 2001 (folios 96 y 221) y el certificado especial de posesión (folios 97-98 y 222) y copia simple de la carátula del Expediente N° 07-2009 (folios 138, 171 y 218) en el cual consta: el certificado especial de posesión (folio 139, 172 y 217), el acta de apersonamiento solicitando inspección ocular en vía de diligencia preparatoria de un terreno eriazos rústico del 09 de marzo de 2009 (folios 141, 171 y 218), suscritas por el Juez de Paz del distrito de El Carmen; **no cuentan con datos técnicos que permitan determinar su correspondencia con “el área disponible”, por lo que no constituyen documentos idóneos para acreditar la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010.**

- La copia simple del certificado de vigencia de la Cooperativa Agraria de Usuarios Huáscar Limitada (folio 148), **solo acredita el nombramiento de otorgamiento de facultades a los representantes de la referida cooperativa, por lo que no constituye documento idóneo para acreditar la antigüedad de la posesión sobre “el área disponible” desde antes del 25 de noviembre de 2010.**

- Del contenido de la copia simple del certificado de vigencia (folios 135-137) y la copia simple de la partida registral N° 11035487 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Chincha correspondiente a “la Asociación” (folios 156-165) se advierte que Paula Gabriela Revoredo Jáuregui tuvo facultades como presidenta hasta el 24 de marzo de 2019; y, al consultar la citada partida registral en la página web de la Sunarp, se advierte que no contaría con nombramiento vigente a la fecha; por lo que, deberá presentar la documentación pertinente, que acredite que cuenta con facultades de representación vigente.

16. Que, en relación a la comunicación de que terceras personas estarían ofreciendo en venta terrenos cuya titularidad le corresponden a esta Superintendencia, situación que pretende acreditar con la copia simple de esqueta de observación del título N° 2018-01613446, fotografías y escrito del 24 de setiembre de 2018; esta Subdirección, mediante el Memorandum N° 00772-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo de 2020 (folios 236), comunicó a la Subdirección de Supervisión para que evalúe iniciar las acciones conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

17. Que, en virtud a lo anteriormente expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1264-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo de 2020 (en adelante “el Oficio”) (folios 237), requiriéndole lo siguiente:

Respecto al área de 83 602,10 m² (representa el 79,62% de “el predio”)- Zona de Dominio Restringido:

a) Indicar alguno de los fines que regulan el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley N° 26856” y el literal n) del numeral 6.2) del artículo VI de la “Directiva N° 006-2014/SBN”;

b) presentar la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto; y,

c) presentar 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

Respecto al 21 394,82 m² (20.38%) – Zona de dominio privado:

a) Precisar la causal de venta directa en la cual sustenta su solicitud, las que se encuentran detalladas en el literal c) o d) del artículo 77 de “el Reglamento”^[2]; teniendo en cuenta los requisitos fundamentales de cada causal^[3];

b) Presentar nuevos medios probatorios, que acrediten formalmente el ejercicio de la posesión sobre la referida área de acuerdo a la causal a la cual se acoja^[4];

c) en caso de acogerse a la causal c) deberá acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiera, adjuntando para ello, el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad competente^[5];

d) Adjuntar el Libro Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General en las que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan, de acuerdo literal j.6 del numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN; y,

e) siendo que “el predio” recae en área ubicada en zona de dominio restringido y zona de dominio privado, de ser el caso y requiera únicamente una de las dos áreas, deberá presentar la documentación técnica pertinente.

Debiendo presentar la documentación requerida en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada, en cumplimiento de lo establecido en “la Directiva N° 006-2014/SBN”; o en su defecto, copia simple acompañada de una declaración jurada acerca de su autenticidad, en cumplimiento de lo regulado en el párrafo 49.1.1) del numeral 49.1) del artículo 49°^[6] del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General. Para ello se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 006-2017-JUS-“Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo N° 27444”.

18. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el 8 de junio de 2020 al domicilio señalado por “la Asociación” en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo éste recibido por Erick Ramos Flores quien refirió ser seguridad y se identificó con documento nacional de identidad N° 42929978, conforme se advierte del cargo del mismo (folios 236); sin embargo, se debe tener en cuenta que la notificación se llevó a cabo en un día inhábil, por tal motivo, se debe considerar como fecha de notificación el 11 de junio de 2020; en ese sentido, se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.4^[7] del artículo 21 del “TUO de la Ley N° 27444”. Por tanto, el plazo otorgado de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 16 de julio de 2020.**

19. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “la Asociación” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida quede la presente resolución, sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones realizadas y que debe contar con los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

20. Que, es preciso señalar que en atención al Reúnete Virtual, el 15 de mayo de 2020 a las 12:45 pm., se dio a atención a la cita virtual solicitada y programada por el señor Rubén Quevedo. Asimismo, corresponde indicar que mediante la S.I. N° 07193-2020 presentada el 28 de abril de 2019 "la Asociación" solicita la aprobación de la solicitud de venta directa, la cual fue atendida el 21 de mayo de 2020 por vía electrónica al correo: rquevedo@rubio.pe.

21. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG; el Informe de Brigada N° 612-2020/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 0568-2020/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre de 2020.

[1] A la fecha se encuentra concluido.

[2] **Artículo 77.- De las causales para la venta directa**

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

(...)

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, Compendio Normativo Bienes Inmuebles Pág.47 además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades

d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

[3] **Requisitos fundamentales para el cumplimiento de la causal c) o d) del artículo 77° de "el Reglamento"**

i) Para la causal "c", se advierten cuatro requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada, y que son los siguientes: a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; b) área delimitada en su totalidad con obras civiles; c) predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y, d) uso compatible con la zonificación vigente; y,

ii) Para la causal "d", se advierten dos requisitos fundamentales, que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada, y que son los siguientes: a) posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; y, b) se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose cercado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso a terceros.

[4] **"La Directiva N° 006-2014/SBN"**

(...)

VI Disposiciones específicas del procedimiento

(...)

6.2 Presentación de la solicitud y generación de expediente de venta

(...)

La solicitud debe contener

(...)

j. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

j.1 Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR Y PU o PR) y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente;

j.2 Testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de posesión del predio a favor del solicitante;

j.3 Acta de inspección judicial del predio;

j.4 Constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio;

j.5 Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

Asimismo, el solicitante debe acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente

k. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los documentos indicados en el literal precedente, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente (...).

[5] a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; b) área delimitada en su totalidad con obras civiles; c) predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y, d) uso compatible con la zonificación vigente.

[6] **Artículo 49.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales**

49.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:

49.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad".

[7] **Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal:**

21.4: "La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado".

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por Paula Gabriela Revoredo Jáuregui, presidente del Consejo Directivo de la **ASOCIACIÓN DE POSEEDORES DE CHINCHAYCAMAC**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 20.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario