



RESOLUCIÓN N° 166-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de marzo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 586-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CNC S.A.C**, representada por Carlos Enrique Desulovich Trelles, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 8,204.42 m², ubicada en el distrito y provincia de Paita, departamento de Piura, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la partida N° 11110638 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I - Sede Piura anotado con CUS N° 56908, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 solicitud presentada el 10 de octubre de 2013 (S.I. N° 18343-2013), la CNC S.A.C, representada por Carlos Desulovich Trelles (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad del representante (fojas 5); **b)** copia certificada de la vigencia de poder emitida por la Zona Registral N° I Sede Piura el 9 de octubre de 2013 (fojas 7); **c)** copia certificada de la partida N° 00111700 expedida por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I - Sede Piura del 9 de octubre de 2013 (fojas 8); **d)** certificado de habilidad emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú el 7 de octubre de 2013, a favor del ingeniero civil José Vicente Quinde Rázuri (fojas 11); **e)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero civil José Vicente Quinde Rázuri, en setiembre de 2013 (fojas 12); **f)** plano de ubicación y localización de "el predio" suscrito



por el ingeniero civil José Vicente Quinde Rázuri el 24 de junio de 2013 (fojas 16); **g)** 5 fotografías digitales impresas (fojas 19); **h)** copia simple de la copia certificada de la partida N° 11110638 y título archivado expedidos por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I - Sede Piura, del 26 de setiembre de 2013 (fojas 23); **i)** copia certificada el Oficio N° 085-97-DU-MPP de compromiso de venta de terreno de área 24,000.00 m². dirigido a INREPA (fojas 29); **j)** copia certificada del certificado de adjudicación emitido por la Municipalidad Provincial de Talara a favor de la Empresa Inversiones y Representaciones S.R.L, donde se indica la adjudicación del área con 12,000 m² (fojas 30); **k)** copia certificada del recibo de pago N° 001-37282 expedida el 28 de marzo de 1997 (fojas 31); **l)** copia certificada del recibo de pago N° 37951 expedida el 18 de junio de 1997 (fojas 32); **m)** copia certificada del testimonio de escritura pública de transacción extrajudicial de 30 de marzo de 1999, otorgada por Servicios industriales de la Marina S.A - SIMA Perú S.A a favor de INREPA S.R.L con intervención de Latino Leasing S.A (fojas 34); **n)** copia certificada del testimonio de escritura pública de compraventa de 20 de agosto de 2010, que celebran Marinasol S.A y CNC S.A con intervención de Camposol S.A (fojas 46); **o)** copia certificada del testimonio de escritura de transferencia y/o cesión de derecho de posesión de 10 de marzo de 2011, que celebran de una parte Servicios Industriales de la Marina S.A (SIMA S.A) y de la otra parte CNC S.A.C (fojas 55); **p)** copias certificadas de las declaraciones juradas de impuesto predial correspondientes a los años 2010, 2011, 2012 y 2013 y formato de alcabala (fojas 62); **q)** copias certificadas de los recibos por servicio de luz eléctrica emitidos por la Empresa Regional de Servicio Público de Electronorte S.A – ENOSA, por los periodos junio, julio y agosto de 2013. (fojas 99); y, **r)** copias certificadas de los recibos por servicio de agua potable emitidos por EPS Perú por los periodos julio, agosto y setiembre de 2013 (fojas 102 a 104).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa solo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”, desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN que regula el “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado Estatal de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 064-2014-SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de setiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”), de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva y el Texto Único Ordenado de Procedimientos Administrativos de esta Superintendencia, aprobado por el Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA.

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la compraventa directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud (...)”*.





RESOLUCIÓN N° 166-2017/SBN-DGPE-SDDI

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, 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, se emitió el Informe de Brigada N° 787-2014/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2014 (fojas 106), el cual fue actualizado con el Informe de Brigada N° 1448-2014/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2014 (fojas 112), según el cual concluyo lo siguiente:

"(...)

El predio materia de solicitud con un área de 8,204.42 m² se superpone con el predio inscrito en la partida N° 11110638 (en área de mayor extensión) con registro SINABIP: 1621 con CUS 56908 del Libro de Piura, de la Oficina Regional de Piura a favor del Estado Peruano representado por la SBN.

4.3 Según la ficha técnica N° 0044-2013/SBN-DGPE-SDDI del 08-03-2013 indica que el predio matriz inscrito en la partida N° 11110638 (Oficina Registral de Piura) con área de 115,915.17 m² no conforma zona de dominio restringido por consiguiente el predio materia de solicitud con un área de 8,204.42 m² que se superpone parcialmente con el predio matriz no se encuentra en zona de dominio restringido que indica la Ley de Playas N° 26856.

"(...)."

10. Que, en virtud del informe descrito y de la revisión a la aludida Partida Registral N° 11110638, se concluye respecto de "el predio" que se encuentra inscrito a favor del Estado, entiéndase representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, anotado con CUS N° 56908; asimismo, se determinó que no se encuentra dentro de la zona de dominio restringido, toda vez que este se encuentra localizado entre la zona litoral y los acantilados, formando en la zona baja una terraza que rompe con la continuidad de la playa; por consiguiente, resulta aplicable la normativa vigente de los bienes de dominio privado del Estado, Ley N° 29151, "el Reglamento" y "la Directiva N° 006-2014/SBN".

11. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 268-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero de 2016(foja 126) (en adelante "el Oficio"), esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "el administrado", observando lo siguiente:

"(...)



Sobre el particular, de la calificación de su solicitud y de la documentación anexada, se advierte que ha enmarcado su solicitud de venta directa en la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, por tal motivo, sírvase presentar documentación señalada en el literal j) del artículo 6.2) de "la Directiva", en la cual señala lo siguiente:

- *Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la 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 sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.*
- *Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia a favor del solicitante.*
- *Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.*
- *Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.*
- *Otro documento emitido por entidad pública, deberá acreditar la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.*
- *En caso que el solicitante sea persona jurídica no societaria puede adjuntar: i) Copia fedateada, legalizada o certificada del plano visado por la municipalidad del sector, utilizado para gestionar la habilitación de algún servicio público, sea agua y desagüe o energía eléctrica u otra obra; y, ii) Copia fedateada, legalizada o certificada de los documentos de fecha cierta que acrediten la posesión de los socios ocupantes. Dichos documentos tendrán mérito probatorio desde la fecha de su emisión.*

Adicionalmente 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.

Cabe precisar, que los documentos antes indicados deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

En ese sentido, le informamos que en virtud del numeral 6.3 del Artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, se le otorga un plazo único e improrrogable de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de dos (02) días hábiles, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del presente Oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

(...)"

12. Que, de conformidad con el numeral 6.3) del artículo 6° de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135 de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, se otorgó a "el administrado" un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

13. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" fue recibido por "el administrado" el 27 de abril de 2015, en el domicilio consignado en su solicitud de conformidad con el numeral 21.4¹ del artículo 21° de la Ley N° 27444; motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas **venció el 7 de marzo de 2016.**

14. Que, en el caso en concreto, "el administrado" no presentó documento alguno subsanando la observación advertida hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 131), venciéndose en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

¹ Artículo 21° de la Ley N° 27444

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.



RESOLUCIÓN N° 166-2017/SBN-DGPE-SDDI

15. Que, sin perjuicio de lo expuesto, habiéndose determinado que no existe continuidad geográfica sobre la zona de playa, se prescinde de la información requerida a la Dirección General de Capitanía y Guardacostas -DICAPI, mediante Oficio N° 542-2014/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2014 (fojas 110), sobre la línea de alta marea respecto de "el predio" y de la información brindada por esta entidad a través del escrito V.200-396 presentado el 6 de junio de 2014 (S.I. N° 12466-2014), escrito V.1000-565 de 18 de julio de 2014 (S.I. N° 16075-2014), (fojas 111 y 115).

16. 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 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 Informe Técnico Legal N° 194-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la empresa **CNC S.A.C**, representada por Carlos Desulovich Trelles, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.15.2.1.4



ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES