

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 483-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de julio de 2018



VISTO:

El Expediente N° 056-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **PUERTO SUR PERÚ S.A.** representado por su Gerente General, Arturo Bayona Egusquiza, mediante el cual solicita la **VENTA DIRECTA**, de las áreas inscritas a favor del Estado en las Partidas N°s 12015657, 12015658, 12015659, 12015763, 12015764, 12015765 de la Oficina Registral de Camaná de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, en adelante “los predios”; 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 (en adelante “la Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, 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, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



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



3. Que, mediante escrito presentado el 31 de diciembre de 2015 (S.I. N° 30819-2015), la empresa Puerto Sur Perú S.A. representada por su Gerente General, Arturo Bayona Egusquiza (en adelante “el administrado”), peticiona la venta directa de “el predio” invocando la causal b) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, presentó entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 27); **b)** vigencia de poder de “el administrado” expedido el 17 de diciembre de 2015 por el Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 28); **c)** copia simple de las publicaciones de las Resoluciones Supremas N°s 166-2010-MTC y 053-2012-MTC emitidas el 24 de septiembre de 2010 y 28 de diciembre de 2012, respectivamente (fojas 32 y 37); **d)** proyecto denominado “servicio de levantamiento topográfico área terreno – Puerto Sur – Chala” (fojas 49); **e)** plano perimétrico N° UP-2, emitido en julio de 2011, por el ingeniero civil Luis Antonio Domínguez Dávila (fojas 80); y, **f)** memoria descriptiva, emitida el 10 de abril de 2012 por el ingeniero civil Víctor Hernán Zorrilla Malca (fojas 81).

4. Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa, siempre que se cumplan los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento", 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 "Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, de acuerdo al segundo párrafo de la Primera Disposición Complementaria de "la Ley", concordado con el artículo 32° de "el Reglamento", los predios del Estado, identificados como de alcance nacional y los comprendidos en proyectos de interés nacional, permanecerán bajo competencia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN y/o de la entidad pública titular del bien o responsables del proyecto. Por tanto, dichos predios no forman parte de la transferencia de competencias a favor de los Gobiernos Regionales.

6. Que, en ese marco legal, siendo esta Superintendencia competente sobre predios comprendidos en proyectos de interés nacional, y habiendo "el administrado" solicitado la venta directa de "el predio" en virtud de la causal b)¹ del artículo 77° de "el Reglamento" le corresponde a la SBN conocer y evaluar la referida solicitud.

7. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el numeral 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" establece que la calificación 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 las solicitudes.

8. 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir 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 "el Reglamento", la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, en relación a la titularidad, mediante el Informe de Brigada N° 566-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2016 (fojas 94), se determinó que "el administrado", no ha presentado la documentación técnica establecida en la "Directiva N° 006-2014/SBN" que permita evaluar la condición del predio requerido; habiéndosele requerido a través del Oficio N° 967-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2016 (fojas 96), en adelante "el Oficio", que en un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia, precise y adjunte, entre otros, lo siguiente: **i)** documentación técnica que sea concordante con las áreas materia de solicitud; y, **ii)** que presente la Resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente para la ejecución de éste; debiendo para ello presentar la documentación que respalde lo solicitado, de acuerdo a lo indicado en el artículo 77° de "el Reglamento".

11. Que, mediante escrito presentado el 19 de mayo de 2016 (S.I. 13063-2016) (fojas 97), dentro del plazo otorgado, "el administrado" adjuntó, entre otros, la siguiente documentación: **a)** plano perimétrico y delimitación de parcelas N° 001-201603, emitido el 18 de abril de 2016 por ingeniero civil José Carlos Berrocal Canchari (fojas 106); **b)**

¹ Artículo 77°.- (...)

b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado.



RESOLUCION N° 483-2018/SBN-DGPE-SDDI

plano de ubicación y curvas de nivel N° 002-201603, emitido el 18 de abril de 2016 por el ingeniero civil José Carlos Berrocal Canchari (fojas 107); y, c) copia fedateada de la publicación de la Resolución Suprema N° 053-2012-MTC publicada el 29 de diciembre de 2012 (fojas 232).



12. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, corresponde determinar si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones señaladas en “el Oficio” conforme se detalla a continuación:

12.1 Respecto a la subsanación de la observación técnica

“El administrado” adjunta documentación técnica (fojas 106 al 128), la cual ha sido materia de evaluación a través del Informe de Brigada N° 1482-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre de 2016 (fojas 238), el cual concluyó, entre otros, lo siguiente:



i) Respecto a la titularidad de “los predios”, se verifica que éstos se encuentran inscritos a favor de Estado, en las partidas N^{ros} 12015765 (17 062 701,92 m²), 12015763 (13 227 712,98 m²), 12015764 (156 727,77 m²), 12015658 (1 304,03 m²), 12015657 (4 655,98 m²), y 12015659 (522 804,75 m²) de la Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral Camaná;

ii) Por la morfología costera en donde se ubican “los predios” visualizadas en las imágenes satelitales del Google Earth y habiéndose corroborado con la Base de Plan de Playas elaborado por la Subdirección de Supervisión-SDS y el Plano PPCP-AN-07, se verifica que “los predios”, se encuentran en zona donde se interrumpe la continuidad geográfica de la Zona de Playa Protegida, en tanto que es interrumpida por accidentes geográficos establecidos en la Ley N° 26856, tales como la carretera Panamericana Sur, rocas y acantilados, por lo que no es de aplicación la Ley N° 26856, Ley de Playas, la cual señala que no están comprendidos dentro de la zona de dominio restringido los terrenos ubicados más allá de acantilados, lagos, montañas, lomas, carreteras y otras situaciones similares que rompan con la continuidad geográfica de la playa. En ese sentido “los predios” son de libre disponibilidad, al no constituir bienes de dominio público según lo señalado en la Ley de Playas.



12.2 Respecto a la documentación que sustente el cumplimiento de la causal

Respecto a la resolución con la cual se aprueba el proyecto como de interés nacional o regional por el sector o entidad competente; “el administrado”, en el numeral 6 del apartado IV del escrito presentado, señala que el alcance e interés nacional del proyecto que desarrollaría en “los predios”, estaría referido en la Resolución N° 122-2011/SBN-DGPE-SDAPE, mediante la cual la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, dispone la primera inscripción de dominio del área de 17 062 701,92 m² a favor del Estado. No obstante, esta no desarrolla ni califica ningún proyecto especial.

En relación a la Resolución Suprema N° 166-2010-MTC emitida el 24 de setiembre de 2010, cuya copia obra a fojas 32, debe señalarse que la misma contiene la autorización temporal del uso de área acuática y franja ribereña, que ha sido ampliada a definitiva a través de la Resolución Suprema N° 053-2012-MTC, conforme a las políticas, lineamientos señalados en el Plan Nacional de Desarrollo Portuario², pero tampoco califica algún proyecto como de interés nacional o regional.

13. Que, del análisis efectuado ha quedado demostrado que “el administrado” no cumplió con lo requerido por esta Subdirección mediante “el Oficio”, al no acreditar la causal invocada con la presentación de la resolución mediante la cual se declare que el proyecto a desarrollar en “el predio” es de interés nacional o regional emitida por el sector o entidad competente. En tal sentido debe declararse inadmisibles las solicitudes de venta directa, y disponerse el archivo del presente expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

14. 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.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, el Informe de Brigada N° 809-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 0563-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la empresa **PUERTO SUR PERÚ S.A.**, representada por su Gerente General, Arturo Bayona Egusquiza por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.
8.0.1.4



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

² El Plan Nacional de Desarrollo Portuario es el documento técnico normativo elaborado por la Autoridad Portuaria Nacional que tiene como objetivo orientar, impulsar, ordenar, planificar y coordinar el desarrollo, modernización, competitividad y sostenibilidad del Sistema Portuario Nacional