



535-2019/SBN-DGPE-SDDI

RESOLUCIÓN N°

San Isidro, 21 de junio de 2019

VISTO:

El Expediente N° 044-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CÉSAR AUGUSTO VARGAS CHANG**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 0,4597 Has (4 597,00 m²) ubicado en el sector playa Tuquillo, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, 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.º 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 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 escrito presentado el 15 de enero de 2018 (S.I. N° 01344-2018) **CÉSAR AUGUSTO VARGAS CHANG** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77º de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **a)** constancia de posesión emitida por la Municipalidad Provincial de Huarney el 8 de abril de 2008 (fojas 2); **b)** memoria descriptiva correspondiente a "el



predio" suscrita por el ingeniero César Luis Reyes Cano en agosto de 2017 (foja 3); c) plano perimétrico correspondiente a "el predio" suscrito por el ingeniero César Luis Reyes Cano en setiembre de 2017 (fojas 4); y, d) certificado catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma – Zona Registral N° VII – Sede Huaraz el 25 de agosto de 2017 (fojas 5).



4. 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 manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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").

5. 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.



6. 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.° 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.

7. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.



8. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1062-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2018 (fojas 65), que complementa los Informes Preliminares N°s 413 y 627-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de mayo de 2018 (fojas 26) y 22 de junio de 2018 (fojas 60) respectivamente, mediante los cuales se evaluó la documentación técnica presentada por "el administrado", concluyéndose respecto de "el predio" lo siguiente:



535-2019/SBN-DGPE-SDDI

RESOLUCIÓN N°

- i) Se encuentra inscrito registralmente a favor del Estado, conforme se detalla a continuación: a) 4 235.3347 m² (representa el 92.13% de “el predio”), con CUS 95758, en la partida registral N° 11027482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 21); b) 231,2951 m² (representa el 5.03% de “el predio”), con CUS 95764, en la partida registral N° 11027484 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 9); y, c) 130,5740 m² (representa el 2.84% de “el predio”), con CUS 3186, en la partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 10).
- ii) 782,9525 m² (representa el 17.03% de “el predio”) se superpone con la Red Vial Vecinal denominada AN-1155, bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible.
- iii) No se encuentra dentro de los doscientos cincuenta (250) metros de Zona de Playa Protegida, según la Resolución Directoral N° 1069-2016MGP/DGCG del 20 de octubre de 2016, que aprueba la línea de más alta marea – LAM de la playa Tuquillo.
- iv) Se encuentra en su totalidad en ámbito sin zonificación, según el Plano de Zonificación (PDU-10) aprobado por Ordenanza Municipal N° 008-2015-MPH del 18 de mayo de 2015, que corresponde al Plan de Desarrollo Urbano 2014-2024 de la ciudad de Huarmey, remitido por la Municipalidad Provincial de Huarmey mediante Oficio N° 054-2018-MPH/GGT de 23 de julio de 2019 (fojas 69).
- v) No cuenta con ocupación consolidada, toda vez que sólo se evidencia una delimitación física de carácter permanente (cerco perimétrico), en cuyo interior no existe vivencia ni desarrollo de actividades, advirtiéndose que su construcción es posterior al 2016, según la Ficha Técnica N° 0118-2015/SBN-DGPE-SDDI (fojas 72) y las imágenes satelitales del Google Earth del 2013 al 2016 a las que se hacen mención en el Informe Preliminar N° 627-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2018 (fojas 60).
- vi) Está sobre áreas demarcadas sin ocupación, determinándose que hasta aproximadamente el año 2016 se encontraba totalmente desocupado, según el plano de diagnóstico N° 1875-2015/SBN-DGPE-SDS del 22 de mayo de 2015 (fojas 74).

9. Que, en relación al área de 782,9525 m² (representa el 17.03% de “el predio”) que se superpone con la Red Vial Vecinal denominada AN-1155, constituye bien de dominio público que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, al ostentar el carácter de inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo señalado en el



artículo 73¹ de la Constitución Política del Perú y el literal a) del artículo 2.2² de “el Reglamento”.



10. Que, en tal sentido corresponde que esta Subdirección evalúe el área remanente de 3 814,2514 m² (representa el 82.97% de “el predio”), por cuanto constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado; teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal c) del artículo 77³ de “el Reglamento”: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio”; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada.

11. Que, asimismo el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de “la Directiva N°006-2014/SBN” regula que para la aludida causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta la siguientes condiciones: **i)** obras civiles de carácter permanente; **ii)** el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, **iii)** está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.



12. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el octavo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth del 2013 al 2016, “el predio” se encontraba desocupado, sin uso y sin ningún tipo de explotación económica. Asimismo, en la Ficha Técnica N° 0118-2015/SBN-DGPE-SDDI (fojas 72), que contiene la inspección realizada el 11 de febrero de 2015 en “el predio” por profesionales de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, se advirtió, entre otros, que no cuenta con ocupación consolidada, registrando que solo se observó ocupación dispersa con construcciones abandonadas y una cruz en el lado suroeste, que en su conjunto, representan el 1% del área inscrita en la partida registral N° 11004346 (representa el 2.84% de “el predio”), lo cual es ratificado con el plano de diagnóstico N° 1875-2015/SBN-DGPE-SDS del 22 de mayo de 2015 (fojas 74), a través de la cuales se advierte que “el predio” hasta el año 2016, aproximadamente, se encontraba totalmente desocupado, por lo que la delimitación física corresponde a una construcción reciente.



13. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “el administrado” no cumple con los requisitos descritos en el décimo considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, en la medida que dentro del periodo establecido por aquel, el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010, sin embargo, “el predio” se encontraba desocupado a dicha fecha; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado respecto al área remanente.

¹ Artículo 73°.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

³ 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, 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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

535-2019/SBN-DGPE-SDDI

RESOLUCIÓN N°

14. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

15. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar 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 la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; el Informe de Brigada N° 660-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio de 2019; y, los Informes Técnicos Legales N° 675-2019, N° 678-2019 y N° 679-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **CÉSAR AUGUSTO VARGAS CHANG**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese
P.O.I N° 20.1.1.8



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