

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0865-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 22 de diciembre del 2020

### **VISTO:**

El Expediente N° 324-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CATALINA MIRTHA MORANTE REYES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 0,0162 ha ubicado en Playa Pocitas, a 1,66 kilómetros al oeste del margen izquierdo de la carretera Panamericana Norte, entre los kilómetros 303 y 304, en el distrito de Huarmey, provincia y departamento de Ancash; que forma parte del área remanente del predio denominado "Parcela 02-A", inscrito a favor del Estado en la partida registral N.° 11027482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 95758, 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 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, 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 06 de marzo de 2020 (S. I. N° 06197-2020), **CATALINA MIRTHA MORANTE REYES** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", sin precisar la causal bajo la cual ampara su petitorio (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple de memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Arnold López Gonzales (fojas 03-05); **b)** plano de ubicación – localización, suscrito por el ingeniero civil Arnold López Gonzales en marzo de 2020 (fojas 06); **c)** constancia de posesión suscrita por el Juez de Paz de Segunda Nominación de la Provincia de Huarmey en agosto de 2010 (fojas 07); **d)** acta de

constatación judicial y declaración judicial suscrita por el Juez de Paz de la corte superior del Santa en agosto de 2010 (fojas 08-10); y, e) copia del DNI de la “administrada” (fojas 11).

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 las solicitudes.

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, habiéndose evaluado la documentación técnica adjuntada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 466-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2020 (fojas 12) con el cual se concluyó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Realizada la reconstrucción de las coordenadas UTM (datum PSAD56) consignadas en la documentación técnica, se obtiene un área gráfica de 161,97 m<sup>2</sup> (0.0162 ha) que coincide con lo solicitado.
- ii. Forma parte del área remanente del predio denominado “Parcela 02-A”, inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11027482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, asignado con CUS N° 95758.
- iii. Revisada la Base Gráfica de la DICAPI así como de las imágenes satelitales del Google Earth, se verifica la existencia de una zona de playa protegida en la cual recae “el predio”, denominada “Playa La Lobera” y que **no cuenta** con línea de más alta marea – LAM, aprobada por la DICAPI.
- iv. 55,36 m<sup>2</sup> (34,18% de “el predio”) recae sobre la proyección de la vía vecinal ruta AN-834, en condición de trocha carrozable, cuya determinación de superposición se ha realizado tomando como referencia el alineamiento de predios inscritos, ubicados frente a dicha vía y la visualización del Google Earth, por lo que el área de superposición es de carácter referencial.

9.- Que, en virtud de la normativa glosada y el Informe Preliminar descrito en el considerando anterior, esta Subdirección procedió a requerir información a la DICAPI, con Oficio N° 1389-2020/SBN-DGPE-SDDI, del 01 de julio de 2020 (fojas 17), reiterado con Oficio N° 01984-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2020 (foja 19) y con Oficio N° 2281-2020/SBN-DGPE-SDDI, del 07 de setiembre de 2020 (fojas 21), respecto a la delimitación de la línea de alta marea (LAM) relacionada con “el predio”.

10.- Por otro lado, con Oficio N° 1390-2020/SBN-DGPE-SDDI del 01 de julio de 2020 se requirió a la Municipalidad Provincial de Huarmey, precise si “el predio” recaería dentro de las secciones viales. Indicando la medida del ancho de la sección vial (fojas 22-23).

11.- Que, ante el requerimiento efectuado a la DICAPI, mediante Oficio 1719/21 presentado el 21 de octubre de 2020 (SI N° 17442-2020) (fojas 27), dicha Entidad nos informa, entre otros, que el área en consulta no cuenta con estudio de determinación de línea de más alta marea y límite de la franja ribereña no menor de los cincuenta (50) metros de ancho paralelo a la LAM; sin embargo mediante Oficio N° 1920/21 presentado el 10 de noviembre de 2020 (SI 19235-2020), indica que el área en consulta cuenta con un estudio de determinación de la línea de más alta marea -LAM y Límite de la franja ribereña hasta los cincuenta (50) metros de ancho paralelo a la LAM, aprobada con la Resolución Directoral N° 248-2020-MGP/DGCG del 21 de agosto de 2020 ; por otro lado, con Oficio N° 153-2020-MPH-A, presentado el 10 de agosto de 2020 (SI N° 11752-2020), la Municipalidad Provincial de Huarmey indica que “el predio” no se superpone con secciones viales (fojas 25 -26).

12.- Que, en virtud a lo señalado en el considerando precedente, esta Subdirección procedió a emitir el Informe Preliminar N° 1143-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2020 (fojas 31) con el cual se concluyó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Forma parte del área remanente del predio denominado “Parcela 02-A”, inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11027482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, asignado con CUS N° 95758.
- ii. Revisada la base gráfica de DICAPI y la imagen satelital de Google Earth, se advierte la existencia de una zona de playa protegida en la cual recae “el predio”, denominada “Playa Pocita”, cuenta parcialmente con estudio de determinación de la LAM y límite de la franja ribereña hasta cincuenta (50) metros de ancho paralela a la LAM, aprobada por DICAPI mediante la Resolución Directoral N.º248-2020 MGP/DGCG del 21/08/2020, conforme se advierte del Oficio n.º1920/21.
- iii. Se encuentra totalmente inmerso en la Zona de Dominio Privado del Estado, dado que se ha verificado que existe rompimiento de la continuidad geográfica de la zona de playa protegida “Playa Pocita”.
- iv. No se superpone con la sección vial de la Ruta AN-1155 (antes Ruta AN834), según el Informe N.º 0226-2020-MPH/GGT del 31/07/2020.
- v. 92,15 m<sup>2</sup> (56,89% de “el predio”) se superpone con un proceso por judicializar (área gráfica de 19 352,06 m<sup>2</sup>) en referencia al Memorando N.º891-2016/SBN-DGPE-SDS y a la S.I.N.º13440-2015, acorde al Plano Perimétrico N.º1301-2016/SBN-DGPE-SDS.
- vi. Se encuentra en ámbito sin zonificación, conforme se verifica en el Plano de Microzonificación de los Usos de Suelos para la ciudad de Huarmey (P-01).
- vii. De las imágenes satelitales del Google Earth periodo 2003-2020, se verifica que desde el 03/02/2003 al 13/12/2018, se encuentra totalmente desocupado y sin delimitación física de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros; en tanto que en julio de 2020, “el predio” se encuentra ocupado por una edificación cuyas características no son posibles de identificar en gabinete.
- viii. Según la Ficha Técnica N.º 1171-2018/SBN-DGPE-SDS, que contiene la inspección realizada el 15/07/2018, al CUS 95758 en un área de 16 370,63 m<sup>2</sup>, se verifica que el área inspeccionada se encuentra ocupada por 10 módulos de madera, esteras y cañas, en estado de abandono, así como áreas cercadas con columnas de cemento y alambre de púas, de los cuales, algunos, venían funcionando como restaurantes; asimismo, contrastado el Plano Perimétrico-Ubicación N.º3250-2018/SBN-DGPE-SDS, el área ocupada se

superpone con “el predio” en 28,99 m<sup>2</sup> (17,90%) .

13.- Que, al haberse determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y es de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección determinar el cumplimiento de los requisitos de venta directa por causal c) ó d) del artículo 77° de “el Reglamento”, en la medida que “la administrada” no ha precisado la causal de venta directa bajo la cual se acoge, pero que sí ha indicado que viene ejerciendo la posesión de “el predio”.

14.- En ese contexto, se deberá considerar los siguientes requisitos exigidos por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, según la cual debe cumplir con 4 requisitos: **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, educativas, 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, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

15.- Que, por otro lado, la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, al respecto se debe considerar que se han establecido como requisitos: **a)** posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; y, **b)** el ejercicio efectivo en el predio de actividad posesoria, debiéndose encontrar cercado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso a terceros; 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.

16.- Que, por otro lado, es preciso tener en consideración lo establecido en el artículo 2° de la Resolución N° 0033-2020/SBN emitida el 27 de mayo de 2020 que señala que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales, en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, pueden ser sustituidas hasta el 31 de diciembre de 2020 -entre otros- por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

17.- Que, en ese contexto, conforme se ha indicado en el décimo segundo considerando de la presente resolución, de las imágenes satelitales de Google Earth<sup>[1]</sup> el “predio” en el período del 2000 – 2016 se encontraba totalmente desocupado no advirtiéndose además que se encuentre delimitado con obra civil de carácter permanente, que restrinja el acceso de terceros; identificándose recién en la imagen de Google Earth de julio de 2020 ocupación cuyas características no son posibles de determinar. Asimismo, en la Ficha Técnica N.º 1171-2018/SBN-DGPE-SDS que contiene la inspección técnica realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión al CUS N° 95758 (16, 370.63 m<sup>2</sup>), se verifica una ocupación de diez módulos y que contrastado el Plano Perimétrico-Ubicación N.º3250-2018/SBN-DGPE-SDS, el área ocupada se superpone con “el predio” en 28,99 m<sup>2</sup> (17,90%) .

18.- Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que la solicitud de “la administrada” no cumple con uno de los requisitos para proceder a una venta directa por las causal c) ó mayor a 5 años cumplida al 25 de noviembre de 2010 (causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”) motivo por el cual deviene en improcedente la solicitud de venta solicitada por “el administrado”.

19.- Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de “el Administrado”, no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en el área solicitada.

20.- Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 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; la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017; el Informe de Brigada N° 975-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2020 y, el Informe Técnicos Legal N° 991-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2020.

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **CATALINA MIRTHA MORANTE REYES**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 20.1.1.8

**FIRMADO POR:**

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

**VISADO POR:**

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

[1] En virtud del numeral 6.4 de "la Directiva N° 006-2014/SBN", esta Subdirección también está facultada para utilizar las imágenes satelitales de la superficie territorial, para comprobar la posesión del predio objeto de compraventa.