



RESOLUCIÓN N° 178-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de marzo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 846-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CÉSAR AUGUSTO VARGAS CHANG**, mediante la cual solicita la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** de un predio de 936,10 m², ubicado en el Sector Tuquillo, distrito y provincia de Huarmey, 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° 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 escrito presentado el 9 de noviembre de 2016 (S.I. N° 30935-2016), **CÉSAR AUGUSTO VARGAS CHANG** (en adelante “el administrado”), peticona la venta por subasta pública de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros la documentación siguiente: **a)** plano perimétrico emitido en noviembre de 2016 (fojas 2); **b)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de “el administrado” (fojas 3); **c)** copia simple de cargo de solicitud de ingreso N° 1489 – 2011 presentada el 2 de setiembre de 2011 (fojas 5); **d)** copia simple del oficio N° 9318-2011/SBN-DGPE-SDDI del 8 de setiembre del 2011 (fojas 6); **e)** constancia de posesión N° 018/11 emitida por la Dirección Regional Agraria del Gobierno Regional Ancash del 15 de noviembre de 2011 (fojas 8); **f)** acta de inspección ocular emitida por el 2° Juzgado de Paz – Huarmey – Corte Superior de Justicia del Santa el 26 de febrero de 2006 (fojas 9); **g)** acta de inspección ocular



emitida por 2° Juzgado de Paz – Huarmey – Corte Superior de Justicia del Santa el 24 de marzo de 2007 (fojas 10); h) acta de inspección ocular y domiciliaria emitida por el 2° Juzgado de Paz – Huarmey – Corte Superior de Justicia del Santa el 10 de febrero de 2010 (fojas 11); i) acta de constatación emitida por el Gobernador Provincial de Huarmey emitida el 24 de febrero de 2011 (fojas 12); j) acta de constatación emitida por el Gobernador Provincial de Huarmey el 10 de octubre de 2011 (fojas 13); k) certificado de búsqueda catastral de la Zona Registral N° VII – Oficina Registral de Casma – Sede Huaraz emitido el 13 de junio de 2011 (fojas 14); y, l) solicitud de publicidad registral emitida el 11 de julio de 2011 (fojas 15).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento” y desarrollado en la Directiva N° 001-2016/SBN, denominada “Procedimiento para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada mediante Resolución N° 048-2016/SBN publicado el 7 de julio de 2016 (en adelante “la Directiva N° 001-2016/SBN”).

5. Que, de conformidad con el numeral 5.1 de “la Directiva N° 001-2016/SBN” la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, cuando el bien es de propiedad del Estado, a la SBN o al Gobierno Regional que haya asumido competencia en el marco del proceso de descentralización.

6. Que, por su parte el numeral 5.2) de la “Directiva N° 001-2016/SBN” prevé que la compra de predios estatales mediante venta por subasta, no obliga a la entidad pública a iniciar dicho procedimiento.

7. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 106-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2017 (fojas 16 y 17), se determinó lo siguiente:

“(…)”

4.1 De la evaluación técnica de “el predio”, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se determinó que éste se superpone gráficamente de la siguiente manera:

- Parcialmente con 600,37m2 (78,30%) en ámbito de mayor extensión (155 600,34 m2) denominado Parcela 02-A, inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida N° 11027482 del Registro de Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Casma, en virtud de lo dispuesto por la Resolución N° 141-2006/SBN-GO-JAR de fecha 26.10.2006, con Registro SINABIP N° 4914 del Libro de Ancash y el Registro CUS N° 95758.
- El saldo de área de 166,37m2 (21,70%) en ámbito de mayor extensión (5 403 663,99 m2) denominado Área Remanente A, inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida N° 11004346 del Registro de Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Casma, signado con Registro SINABIP N° 2624 del Libro de Ancash y el Registro CUS N° 3186, donde se observan 3 procesos judiciales aun no concluidos, por delito de Usurpación, reivindicación y desalojo siendo el demandante la SBN. Se revisó el aplicativo SINABIP, donde se registran 3 procesos judiciales no concluidos, que corresponde a Usurpación, desalojo y reivindicación, siendo el demandante la SBN contra terceros

4.2 Se revisó la Base Gráfica del Plan de Playas, (P:), donde se ubicó el plano referencial (Tramo-07) y Plano 34, Pol.36 del Dpto. de Ancash y que comparado con “el predio”, éste se encontraría parcialmente en zona de playa y en zona de dominio restringido, además en zona donde no existe continuidad geográfica en tanto se superpone sobre un peñasco tal y como se detalla a continuación:





RESOLUCIÓN N° 178-2017/SBN-DGPE-SDDI

- Parcialmente con 1,97 m² (0,26%) en Zona de Playa.
- Parcialmente con 166,37 m² (21,70%) en zona de Dominio Restringido.
- El Saldo de área de 598,41 m² (78,04%) se encuentra fuera del límite de la zona de playa y Dominio restringido.

(...)"

8. Que, en atención a lo señalado en el décimo primer considerando de la presente resolución, ha quedado técnicamente demostrado, respecto de "el predio", lo siguiente: i) 600,37 m², que representa el 78,30% se superpone con el ámbito de mayor extensión (155 600,34 m²) denominado Parcela 02-A, inscrito a favor de del Estado Peruano (fojas 19); ii) el área remanente de 166,37 m² se superpone con ámbito de mayor extensión (5 403 663,99 m²) denominado Área Remanente A, inscrita a favor del Estado Peruano en la partida 11004346 del Registro de Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Casma (fojas 29); iii) 1.97 m² que representa el 0.26 % se superpondría con zona de playa, 166.37 m² que representa el 21.70% se superpondría con zona de dominio restringido y el área remanente de 598.41 m² que representa el 78.04% se encontraría fuera de la zona de playa y de dominio restringido, dicha información es sólo referencial, en la medida que no se cuenta con la línea de alta marea emitida por el Dirección General de Capitanías y Guardacostas, a fin de saber la ubicación exacta de "el predio"; de conformidad con el artículo 3° del Decreto Supremo N° 050-2006-EF¹.

9. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, si bien "el predio" cuenta con inscripción registral a favor del Estado (entiéndase representado por la SBN), también lo es que no se cuenta con la línea de alta marea a fin de determinar su ubicación exacta y no presunta respecto de la zona de dominio restringido que pudieran comprender, pues con ello se determinará la libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable al procedimiento; en tanto se mantengan dicha contingencia sobre "el predio", éste no puede ser materia de disposición a través del presente procedimiento; debiéndose tener en cuenta además que el procedimiento de subasta pública es un procedimiento de oficio,

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, y los Informes Técnico Legales N° 213 y 214-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2017

¹ Artículo 3.- Área de playa

Las playas del litoral de la República, de conformidad con el artículo 1 de la Ley, son bienes de dominio público, y comprenden el área donde la costa presenta una topografía plana y con un declive suave hacia el mar, más una franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea.

El ingreso y uso de las playas es libre, salvo en los casos expresamente señalados en la Ley.

La determinación de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, estará a cargo de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas.



SE RESUELVE:



PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** presentada por **CÉSAR AUGUSTO VARGAS CHANG**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.



Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.8




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