



RESOLUCIÓN N° 679-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de septiembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 076-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **FANNY VANESSA NAMUCHE COLONIA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 271,21 m², ubicado en el Sector Tuquillo, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° VII - Sede Huaraz, con CUS N° 3186, en adelante “el predio”.

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, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la “Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 26 de enero de 2018 (S. I. N° 02639-2018) por Fanny Vanessa Namuche Colonia (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** copia del Acta de constatación judicial del 24 de diciembre 2011 suscrito por Carmen Violeta Tito Gomero Juez de Paz de la Corte Superior de Justicia del Santa (foja 3); **2)** fotografías (foja 4); **3)** copia simple copia del Acta de constatación judicial del 25 de enero de 2018 suscrito por Carmen Violeta Tito Gomero Juez de Paz de la Corte Superior de Justicia del Santa (fojas 5 al 7); **4)** fotografías (foja 8); **5)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (foja 9); **5)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Frank Santa María Podesta (foja 10); **6)** copia del plano de localización del 11 de enero de 2018 suscrito por el ingeniero civil Frank Santa María Podesta (foja 12); **y, 7)** certificado de

búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral N° VII- Sede Huaraz el 18 de enero de 2018 (foja 13).

4. Que, mediante es escrito presentado el 9 de abril de 2018(S.I. N° 12439-2018) "la administrada", adjunta copia simple del Acta de constatación judicial del 6 de agosto de 2009 (fojas 16); y fotografías (fojas 18).

5. 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, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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").

6. Que, 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, 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, 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 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.

9. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 308-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2018 (foja 19), así como procedió a evaluar los antecedentes registrales, concluyéndose respecto de "el predio" lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz con CUS N° 3186 (foja 24); ii) de acuerdo a la Línea de Alta Marea - LAM aprobada mediante la Resolución Directoral N° 727-2015-MGP/DGCG "el predio" se ubicaría dentro de la Zona de Dominio Restringido, sin embargo entre el litoral y "el predio", existe una vía afirmada, la cual es la prolongación hacia el norte de la vía de acceso al Balneario de Tuquillo que viene desde la Carretera Panamericana Norte, la cual de acuerdo a la cartografía del IGN (carta Nacional a escala 1/100 000, cartografiado desde los años 1960), se desprende que a partir de dicha vía, no existe continuidad geográfica, es decir, rompimiento de la continuidad sobre la Zona de Dominio Restringido de acuerdo a los Artículos 6° y 7° del D.S. 050-2006-EF – "Reglamento de la Ley N° 26856 – Ley de Playas"; por lo que al existir el citado rompimiento es de aplicación la normativa de bienes de dominio privado del Estado; y, iii) de las actas de constatación judicial del 2009 emitidos por el Juzgado de Paz de la Corte Superior de Justicia del Santa describe a un predio con un área y colindancias que





RESOLUCIÓN N° 679-2018/SBN-DGPE-SDDI

coinciden con “el predio”; y de las actas del 2011 - 2018 describen a un predio con un área y colindancias que coinciden con “el predio”, mas no describe sus medidas perimétricas.

10. Que, en virtud a la información señalada en el considerando que antecede, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por “el administrado”, con los cuales pretende acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) de la “Directiva N.º 006-2014/SBN”, advirtiéndose lo siguiente:

10.1 De las actas de constatación judicial del 24 de diciembre de 2011 y del 25 de enero de 2018 emitido por el Juzgado de Paz del a Corte Superior de Justicia del Santa; han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010;

10.2 Del acta de constatación judicial del 6 de agosto de 2009 emitido por el Juzgado de Paz de la Corte Superior de Justicia del Santa (fojas 16) si bien ha sido emitida con anterioridad antes del 25 de noviembre de 2010; se colige que no cuenta con posesión consolidada en la medida que sólo describe que “el predio” se encuentra demarcado con hitos marcados de piedras y estacas de madera.

11. Que, en atención a lo expuesto, en los considerandos que anteceden, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por “el administrado”, requiriéndole mediante el Oficio N° 881-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2018 (foja 37) (en adelante “el Oficio”), que subsanen dos observaciones concretas: **a)** presentar documentos en los cuales acredite formalmente la antigüedad de la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre del 2010 y que guarde correspondencia con el predio materia de su interés; y, **b)** presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente que permita establecer que el destino que le viene dando a “el predio” es compatible con la zonificación vigente si la hubiese. Asimismo, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane la observación advertida, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

12. Que, es preciso indicar que “el Oficio” fue diligenciado al domicilio señalado por “el administrado” en su solicitud de venta directa (fojas 1), sito: Jr. Miguel Grau, manzana D, lote 10 Huarmey – Ancash, siendo notificado en forma personal el 2 de mayo de 2018 a “el administrado”, quien se identificó con D.N.I. N°142171931; razón por la cual se tiene por bien notificado (foja 37); de conformidad con el artículo 21.4¹ del T.U.O. de la Ley N° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General”. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas venció el 24 de mayo de 2018.

¹ Artículo 21.-

Régimen de la notificación personal

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.



13. Que, mediante escrito presentado el 24 de mayo de 2018 (S.I. N° 19059-2018), (fojas 39), dentro del plazo establecido para subsanar “el administrado” adjunta, entre otros, los siguientes: **i)** copia legalizada el acta de inspección judicial del 2006 emitida por el Juzgado de Paz de la Corte Superior de Justicia del Santa (fojas 41); **ii)** copia legalizada el acta de inspección judicial del 2009 emitida por el Juzgado de Paz de la Corte Superior de Justicia del Santa (fojas 46); **iii)** constancia de zonificación y vías N° 007-2018-MPH-GGT del 13 de abril de 2018 emitido por la Municipalidad Provincial de Huarmey (fojas 49); y, **iv)** copia legalizada de la declaración jurada de autenticidad de documentos suscrito por “la administrada” (fojas 50).

14. Que, en virtud de la nueva documentación presentada por “la administrada” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 705-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de julio de 2018 (foja 51), concluyéndose que las actas de inspección judicial del 2006 y 2009 emitida por el Juzgado de Paz de la Corte Superior de Justicia del Santa (fojas 41 y 49), describen un predio con área, colindancias y mediadas perimétricas que coinciden con “el predio”, sin embargo, de su lectura se advierte que éste se encuentra demarcado con hitos marcados de piedras y estacas de madera, las cuales no cumplen con lo que exige la causal invocada, es decir, que el predio cuente con posesión consolidada, con delimitación en su totalidad con obras civiles; información que ha sido corroborada con las imágenes proporcionada por la Comisión Nacional de Investigación y desarrollo Aeroespacial - CONIDA y Google Earth de junio de 2016, de marzo de 2013 y de febrero de 2017.

15. Que, es conveniente mencionar que en virtud del numeral 6.4 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”^[1], esta Subdirección también está facultada para utilizar las imágenes satelitales de la superficie territorial, para comprobar la posesión del predio objeto de compraventa.

16. Que, tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución, “el administrado” peticona la venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, según la cual se advierten 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 una de estos no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

17. Que, estando a lo expuesto, uno de los requisitos indispensables para el cumplimiento de la causal c), es que el predio materia de interés se encuentre delimitado en su totalidad y con obras civiles; en ese contexto de acuerdo al Informe Preliminar N° 705-2018/SBN-DGPE-SDDI detallado en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, ha quedado determinado que “el predio” no cuenta con obras civiles de carácter permanente; por lo que no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal indicada; razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa de “la administrada”, disponiéndose además el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

18. Que, en tal sentido, resulta inoficioso pronunciarse sobre el cumplimiento de los requisitos formales establecido en “la Directiva N° 006-2014/SBN”^[1] referidas a la casual invocada por “la administrada”.

19. Que, por otro lado, corresponde poner en conocimiento de la presente resolución, 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.

[1] 6.4 Inspección técnica del predio.

(...)

Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.

[1] 6.4 Inspección técnica del predio.

(...)

Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 679-2018/SBN-DGPE-SDDI

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° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N°1008-2018/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 801-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de setiembre de 2018.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **FANNY VANESSA NAMUCHE COLONIA**, 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° 8.0.1.8



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