



RESOLUCIÓN N° 686-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de septiembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 365-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **DOMINGA MATIAZA RAZURI CAMACHO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 500,00 m², ubicada en el balneario de la playa Tuquillo, altura Km. 301 de la Carretera Panamericana Norte, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, la cual forma parte de dos predios de mayor extensión inscritos a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en las partidas registrales nros. **11027482 y 11030600** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII-Sede Huaraz, 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 30 de abril de 2018 (S. I. N° 15745-2018), **Dominga Matiaza Razuri Camacho** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** certificado de búsqueda catastral emitido el 24 de febrero de 2016 por la Oficina Registral de Huarney (fojas 2); **2)** plano perimétrico suscrito en febrero de 2016 por el arquitecto Anthony E. Varas Cabana (fojas 3); **3)** memoria descriptiva suscrita en febrero de 2016 por el arquitecto Anthony E. Varas Cabana (fojas 4); **4)** certificado de posesión emitido el 5 de diciembre de 2004 por el Gobernador del Distrito de Huarney (fojas 7); **5)** acta de constatación ocular y declaración judicial emitida el 5 de abril de 2010 por el Juzgado de Paz – Huarney de la Corte Superior de Justicia del Santa (fojas 8); y, **6)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 10).



4. Que, el procedimiento 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 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. 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.

7. 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.



8. Que, mediante el Informe Preliminar N.° 962-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de septiembre de 2018 (fojas 11) se concluyó respecto de "el predio", lo siguiente:

i) 486,73 m², que representa el 97.35%, forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la Partida Registral N.° 11030600 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 14). Cabe precisar que el predio inscrito en la Partida Registral N.° 11030600 cuenta con **conformidad de venta para la II Subasta Pública 2018** que realizará esta Superintendencia;

ii) El área remanente de 13,27 m², que representa el 2.65%, forma parte de un predio de mayor extensión 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 (fojas 15); y formaría parte de una proyección de vía, de conformidad con el Plano Perimétrico N° 2006-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de mayo de 2018.

iii) Se encuentra fuera de la zona de playa protegida en la medida que se ubica frente al litoral que constituye una elevación que rompe la continuidad geográfica, tal como se describe en la Ficha Técnica N° 0077-2018/SBN-DGPE-SDDI del 8 de mayo de 2018 (fojas 29); y,

iv) Mediante la inspección realizada el 2 de marzo de 2016 (fojas 28) sobre un área de 19 352,06 m², de la cual forma parte "el predio", se determina que no cuenta con posesión a dicha fecha, tal como se describe en la Ficha Técnica N.° 0808-2016/SBN-DGPE-SDS del 21 de abril de 2016 (fojas 29); y, mediante



RESOLUCIÓN N° 686-2018/SBN-DGPE-SDDI

la inspección técnica realizada el 15 de marzo de 2018 sobre el predio inscrito en la Partida Registral N.° 11030600, de la cual forma parte el área de 486,73 m², se evidenció ocupación, tal como se describe en la Ficha Técnica N° 0077-2018/SBN-DGPE-SDDI del 8 de mayo de 2018.

9. Que, en tal sentido “la administrada” se acoge a la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, de cuya lectura se advierten dos 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 estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

10. Que, asimismo el cuarto párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula que para la aludida causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: **i)** área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, **ii)** dicha limitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.

11. Que, en virtud de la inspección de campo realizada el 2 de marzo de 2016 sobre un área de mayor extensión (19 352,06 m²), sobre la cual se superpone “el predio”, recogida en la Ficha Técnica N.° 0808-2016/SBN-DGPE-SDS del 21 de abril de 2016, ha quedado determinado que a dicha fecha no presentaba ocupación alguna, demostrando de ésta manera que la ocupación que se verificó sobre el área de 486,73 m², detallada en la Ficha Técnica N° 0077-2018/SBN-DGPE-SDDI del 8 de mayo de 2018, se generó con posterioridad al 21 de abril de 2016; razón por la cual no se cumple con los requisitos descritos en el noveno considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”; en la medida que no se acredita que ejerció una posesión efectiva sobre la presente área con un antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado, disponiéndose además el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

12. Que, en relación a la documentación detallada en el tercer considerando de la presente resolución, entre las cuales se encuentran aquellas con las que “la administrada” pretende acreditar el ejercicio de posesión, debemos indicar que éstas no causan convicción a esta Subdirección al haberse determinado en el considerando que antecede que “el predio” a la fecha de inspección, 2 de marzo de 2016, se encontraba desocupado.

13. 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 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; Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 1012-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de septiembre de 2018 y los Informes Técnicos Legales nros. 810 y 811 -2018/SBN-DGPE-SDDI, del 10 de septiembre de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **DOMINGA MATIAZA RAZURI CAMACHO** respecto de "el predio", por los argumentos puestos en la presente resolución.



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

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en 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