

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1112-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 1059-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SANTA MARÍA DEL MAR ECOLÓGICA Y PRODUCTIVA**, representada por su presidente Víctor Eduardo Murillo Lapeyre, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio inscrito en la partida registral N° 02106669, ubicado en el Sector Puerto Santa, distrito y provincia de Santa, departamento de Ancash, y, que según la documentación técnica tiene 26 687,38 m² (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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 esta Superintendencia.



3. Que, mediante escrito presentado el 27 de setiembre de 2019 (S.I. N° 32110-2019), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SANTA MARÍA DEL MAR ECOLÓGICA Y PRODUCTIVA**, representada por su presidente Víctor Eduardo Murillo Lapeyre (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", en aplicación del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** memoria descriptiva de agosto de 2019 suscrita por el ingeniero Juan César Rondán Ramos (foja 2); **2)** Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Chimbote el 8 de mayo de 2019 (foja 8); **3)** copia simple de la Anotación de Inscripción de la Constitución de Asociación de la partida registral N°

11118460 emitida por la Oficina Registral de Chimbote el 9 de julio de 2019 (foja 9); **4)** copia simple del Informe Técnico N° 4134-2019-Z.R. N° VII/OC-CHIMB emitido por la Oficina Registral de Chimbote el 17 de mayo de 2019 (foja 12); **5)** memoria descriptiva de mayo de 2019 emitida por el arquitecto Anthony Esteban Varas Cabana (foja 14); **6)** plano perimétrico suscrito por el arquitecto Anthony Esteban Varas Cabana de mayo de 2019; **7)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero Juan César Rondán Ramos de agosto de 2019 (foja 17); y, **8)** plano de ubicación suscrito por el ingeniero Juan César Rondán Ramos de agosto de 2019 (foja 18).



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, por su parte 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, 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1331-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2019 (foja 19), el cual concluye respecto a "el predio", lo siguiente:

- i) Se encuentra en un ámbito donde no se ha identificado ningún predio estatal, ni se encuentra registrado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP).
- ii) Se superpone con la Concesión Minera N° 010095706, de nombre KOALA 01, cuyo titular es Minera MAPSA S.A., el cual se encuentra en estado Titulado.
- iii) Al no contar esta Superintendencia con información gráfica oficial de Línea de Alta Marea – LAM, se procedió a consultar el plano de diagnóstico denominado Identificación de la Playa y Zona de Dominio Restringido (Plan Integral de



RESOLUCIÓN N° 1112-2019/SBN-DGPE-SDDI

protección y cautela de playas) de 7 de noviembre de 2012, que obra en la base gráfica del Plan de Playas de la SBN, contando con información referencial, se verifica que "el predio" no se superpone con zona de playa ni con zona de dominio restringido, en tanto que en la zona de dominio restringido no están comprendidos los pueblos formalizados en terrenos ribereños por COFOPRI, de conformidad con el artículo 1° del D.S, N° 021-2000-MTC de 10 de mayo de 2000, siendo que "el predio" se encuentra ubicado posterior al Centro Poblado Puerto Santa, cuya posesión informal fue formalizado por COFOPRI.

- iv) De acuerdo a las imágenes satelitales del Google Earth, se observa que se trata de un predio ribereño al mar, de pendiente suave, visualizándose el trazo de una trocha¹ que cruza "el predio" por su lado noreste; con respecto a su ocupación, en el período comprendido entre mayo del 2005 a marzo de 2011, se advierte que "el predio" se encuentra desocupado y libre de edificaciones, siendo a partir de abril de 2012, en que se aprecia la ocupación incipiente sobre un módulo aproximado de 10 m² (0,04 %), y desde noviembre de 2012 a octubre de 2018, se observa la existencia de dos edificaciones, posiblemente de material noble, los cuales hacen un total de 400 m² (1,5 %), sin evidencia de cerco perimétrico que restrinja el acceso a terceros.

9. Que, de acuerdo a lo señalado en el considerando precedente, "el predio" no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia², es decir, al no existir la inscripción del derecho de propiedad, esta Subdirección se encuentra impedida de realizar acto de disposición alguno sobre el mismo; asimismo, teniendo en cuenta que "el predio" se encuentra próximo a zona de playa, se deja constancia que de inscribirse la propiedad en favor del Estado, y de presentarse nuevamente su solicitud de venta directa, se deberá evaluar la posible superposición de "el predio" en zona de dominio restringido.

10. Que, por lo antes expuesto se debe declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa, no correspondiendo la revisión de los documentos presentados por "la administrada".

11. Que, sin perjuicio de lo expuesto, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evaluar, según sus competencias, si corresponde el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto de "el predio".

¹ Se deja constancia, que de igual manera, de presentarse posteriormente alguna solicitud sobre un acto de disposición, se efectuará la consulta a la municipalidad competente sobre la existencia o no de un derecho de vía local.

² Artículo 48° del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA
Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente, salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. (...)





De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 1313-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1346-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SANTA MARÍA DEL MAR ECOLÓGICA Y PRODUCTIVA**, representada por su presidente Víctor Eduardo Murillo Lapeyre, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



SEGUNDO: Comunicar a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I. N° 20.1.1.6



Maria del Pilar Pineda Flores
ASGG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES