



RESOLUCIÓN N° 0590-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de julio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 609-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CÉSAR AUGUSTO VARGAS CHANG**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 3 814,00 m² ubicado en el sector playa Tuquillo, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, 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, la Sub Dirección 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 9 de junio del 2021 (S.I. N° 14690-2021) CÉSAR AUGUSTO VARGAS CHANG (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: a) declaración jurada de autenticidad (fojas 3); b) declaración jurada de no estar impedido para adquirir derechos reales del estado (fojas 4); c) actas de inspección ocular de predio rural emitida por el Juez de Paz de Segunda Nominación de Huarney del 26 de febrero del 2006 y 24 de marzo del 2007 (fojas 5); d) acta de inspección ocular y domiciliaria del predio rural - zona ribereña emitida por el Juez de Paz de Segunda Nominación de Huarney del 10 de febrero del 2010 (fojas 10); e) constancia de posesión emitida por la Municipalidad Provincial de Huarney el 8 de abril del 2008 (fojas 12); f) declaración jurada de impuesto predial (HR y HR) del 2020 y 2018 emitido por la Municipalidad Provincial de Huarney (fojas 14); g) liquidación de deuda del impuesto predial y arbitrios municipales del año 2020 emitido por la Municipalidad Provincial de Huarney (fojas 15); h) memoria descriptiva (fojas 18); i) planos perimétricos (fojas 19); j) recibos de ingresos emitidos por la Municipalidad Provincial de Huarney (fojas 21); k) ficha de verificación y actualización tributaria N° 00116 emitido por la Municipalidad Provincial de Huarney (fojas 23); l) acta de inspección N° 00166-2018-SGFyC-G.A.T/MPH emitido por la Municipalidad Provincial de Huarney del 23 de agosto del

2018 (fojas 24); m) memoria descriptiva (fojas 35); y, n) plano perimétrico (fojas 37).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

6. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente 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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 0848-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2021 (fojas 40), el que concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) 3 482,06 m² (representa el 91,27 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11027482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 95758 (fojas 46);

ii) 231,30 m² (representa el 6,06 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11027484 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 95764 (fojas 51);

iii) 101,64 m² (representa el 2,67 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 3186 (fojas 56);

iv) Colinda con la Red Vial Vecinal denominada AN-1155, que constituye un camino vecinal;

v) Según imágenes satelitales de Google Earth del 29/07/2020, se advierte que el tramo del litoral presenta un relieve rocoso y peñascos que define una línea de rompimiento de la continuidad geográfica, por lo que según el artículo 6° del Reglamento de la Ley 26856 aprobado por Decreto Supremo N° 050-2006-EF, no se aplica esta normativa;

vi) Se encuentra en su totalidad en ámbito sin zonificación, según el Plano de Zonificación (PDU-10) aprobado por Ordenanza Municipal N° 008-2015-MPH del 18 de mayo de 2015, que corresponde al Plan de Desarrollo Urbano 2014-2024 de la ciudad de Huarney;

vii) No cuenta con ocupación ni delimitación física, toda vez que sólo se evidencia una delimitación física de carácter permanente (cerco perimétrico), advirtiéndose que su construcción es posterior al 2016, según la Ficha Técnica N° 0118-2015/SBN-DGPE-SDDI y las imágenes satelitales del Google Earth del 2010 al 2020.

9. Que, en tal sentido corresponde que esta Subdirección evalúe “el predio” en el marco de “la Ley” y “el Reglamento”, por cuanto constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado; teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal 4) del artículo 222(1) de “el Reglamento”: a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión (en adelante “primer requisito”); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”)

10. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el inciso vii) del octavo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales Earth[2], en el periodo del 13 de mayo del 2010 al 23 de junio del 2016, “el predio” se encontraba desocupado y sin delimitación física; el 13 de diciembre del 2018 se advierte una edificación de un área aproximada de 260,00 m² (6, 82 %) y delimitado por obra civil, situación que se mantiene al 29 de julio del 2020

11. Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico inserto en el Informe Preliminar N° 0848-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2021, se advierte que en el periodo comprendido entre los años 2010 al 2016 “el predio” se encuentra totalmente desocupado y sin delimitación física, por lo que la delimitación física corresponde a una construcción reciente; motivo por el cual, “el administrado” no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada por el incisos 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

12. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

13. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de volver a presentar su solicitud de venta directa invocando las causales previstas en el artículo 222° de “el Reglamento” que no se sustenten en el ejercicio de la posesión, deberá solicitarse información a las entidades competentes a fin de descartar superposición con derecho de vía de la Red Vial Vecinal denominada AN-1155, que constituye un camino vecinal, que constituye bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993 y el inciso 2 del numeral 3.3. del artículo 3 de “el Reglamento”.

14. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar 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° 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; el Informe de Brigada N° 590-2021/SBN-DGPE-SDDI del 9 de julio de 2021; y, los Informes Técnicos Legales N° 663-2021, N° 665-2021 y N° 666-2021/SBN-DGPE-SDDI del 9 de julio del 2021.

[1] Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

[2] Octava.- Adecuación tecnológica e implementación progresiva de medios electrónicos en la gestión de predios estatales En aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales. Las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **CÉSAR AUGUSTO VARGAS CHANG**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- - **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese, y comuníquese
P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario