

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0656-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de julio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 247-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ GUILLERMO VILCHES RAMOS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 2,0176 ha (20 175,50 m²), ubicado al margen izquierdo de la vía de acceso al Balneario de Tuquillo, aproximadamente a 1,5 kilómetros desde la intercepción con la carretera Panamericana Norte entre los kilómetros 303 y 304, en el 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 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 su Reglamento 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, 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 28 de febrero de 2020 (S.I. n.°05446-2020), **JOSÉ GUILLERMO VILCHES RAMOS** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", manifestando ejercer posesión de "el predio" por más de 28 años. Sin embargo, no indica la causal de venta directa a la que acoge su solicitud. Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Memoria descriptiva y Plano Perimétrico-Ubicación-Localización del 20/02/2020 elaborados por el ingeniero civil Yecenia Careli Cano Corales con CIP.209048 (fojas 3 y 27); **b)** copia simple del Acta de Inspección Ocular y Declaración Judicial del 15/08/2010 (fojas 6); **c)** Declaración Jurada del 12/08/2010 (fojas 8); **d)** Copia simple del Acta de Inspección Ocular y Declaración Judicial del 13/03/2011 (fojas 9); **e)** copia de Ficha RUC 10321202581 sunat (fojas 11); **f)** copia simple de certificado de Posesión del 18/06/2008 (fojas 12); **g)** Recibos de ingresos n.°91847, 137915, 170211, 137916, 145294, 183737, 221244 de presupuestos de los años 2013,

2015, 2016, 2017, 2018, 2020 emitidos por la Municipalidad Provincial de Huarney (fojas del 14 al 20); **h)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral (fojas 22); **i)** Copias simples de DNI (fojas 25 y 26).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa de “el administrado” ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. 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.

6. 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”.

7. 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 la solicitud.

8. 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 0491-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2020 (foja 28), y complementado mediante Informe Preliminar N° 01001-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio del 2021; los cuales se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Se encuentra inscrito a favor del Estado, comprendido parcialmente en (3) áreas con inscripción registral correspondientes a las partidas registrales nrs.°11007344, 11026984 y 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, según detalle:

ÁREA (m ²)	%	CUS	PARTIDA	DENOMINACIÓN	TITULAR
15 693,60	77,79	54992	11007344 (Área remanente)	PARCELA TQ2	ESTADO-SBN
2 476,54	12,27	93008	11026984	LOTE 2	ESTADO PERUANO
2005,36 (*)	9,94	3186	11004346 (Área remanente)	ÁREA REMANENTE A	ESTADO
20 175,50	100.00				TOTAL

(*) Conformado por dos áreas sin continuidad física de 308,36 m² y 1697,00 m²

ii) Recaería sobre la vía vecinal ruta AN-834, 308,36 m² (1,53%), Ingreso a Tuquillo, sujeto a verificación en campo en la etapa que corresponda de ser necesario.

- iii)** Se continuará con la evaluación de 19 867,14 m² (98,47%) que corresponde a la Zona de Dominio Privado del Estado, en adelante “el área”.
- v)** “El área” se superpone en 7 685,28 m² (38,09%) con el proceso judicial n.º263-2018 de Reivindicación Judicial seguido en contra de José Vilches Ramos (“el administrado”), en estado no concluido.
- vi)** “El área” no cuenta con zonificación asignada según el Plano de Microzonificación de los Usos de Suelos para la ciudad de Huarney (P-01) publicado en la página web de la Municipalidad Provincial de Huarney.
- vii)** De la visualización de “el predio” en la imagen satelital del Google Earth de fecha 29/07/2020, no se encuentra en Zona de Dominio Restringido -ZDR en los tramos del litoral Playa Tuquillo y Playa Maraca, en ese sentido, se descarta la Aplicación de la Ley de Playas.
- viii)** De la evaluación de la situación física y de posesión mediante las imágenes históricas del Google Earth periodo 2003-2018 disponibles, se identifica que “el predio” se ubica frente a la vía de acceso al Balneario Tuquillo, presenta una topografía accidentada, en la medida que la mayor parte de su extensión constituye un promontorio rocoso; en el periodo 2003 – 2007, “el predio” se encontraba desocupado sin edificación alguna, en la imagen de mayo-2010, se advierte la existencia de una construcción que ocupa un área mínima respecto al área total, en el transcurrir del tiempo, imágenes del periodo 2013 al 2018, se advierte incremento del área construida, a diciembre de 2018, se visualiza aproximadamente, una extensión de 1 887,68 m² (9,36%) ocupado y 17 979,46 m² (89,11%) desocupado. Cabe precisar que en ninguna de las imágenes se visualiza delimitación física de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros, lo cual queda corroborado con las Fichas Técnicas n.º371-2011/SBN-DGPE-SDDI y n.º2268-2016/SBN-DGPE-SDS.
- ix)** De la documentación presentada por “el administrado” para acreditar la antigüedad de posesión, se advierte que el Acta de Inspección Ocular y Declaración Judicial del 15/08/2010 no corresponde a “el área” dado que refiere de un terreno que discrepa en ubicación y área; y no es posible correlacionar el Certificado de Posesión del 18/06/2008 con “el área”, en tanto no consigna información técnica suficiente que permita identificar la ubicación real del predio que refiere, y los demás documentos presentados han sido emitidos con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010.

10. Que, de lo antes expuesto se ha determinado que el área de 308,36 m² (1,53% “del predio”) recae sobre la vía vecinal ruta AN-834 el cual constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73º de la Constitución Política del Perú de 1993 y el inciso 2 del numeral 3.3. del artículo 3 de “el Reglamento”.

11. Que, asimismo se ha determinado que “el área” de 19 867,14 m² (98,47% “del predio”) es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, considerando que “el administrado” alega ejercer posesión sobre éste, corresponde evaluar la presente solicitud de venta directa, teniendo en cuenta para ello el cumplimiento de los requisitos a las causales relativas a la posesión, previstas en el artículo 222º de “el Reglamento”, los que se detallan a continuación:

- a)** Para el inciso 3): a) el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); y, b) ejercer posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”)
- b)** Para el inciso 4): 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) ejercer posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

12. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el inciso vii) del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del periodo 2003-2018 del Google Earth¹ y las Fichas Técnicas n.º371-2011/SBN-DGPE-SDDI y n.º2268-2016/SBN-DGPE-SDS , se aprecia que el predio” se encontraba desocupado sin edificación alguna, en la imagen de mayo-2010, se advierte la existencia de una construcción que ocupa un área mínima respecto al área total, en el transcurrir del tiempo, imágenes del periodo 2013 al 2018, se advierte incremento del área construida, aproximadamente una extensión de 1 887,68 m² (9,36%) ocupado y 17 979,46 m² (89,11%) desocupado, asimismo no se visualiza delimitación física de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros.

13. Que, debemos precisar, que de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se ha dispuesto que hasta el 31 de diciembre de 2021, las inspecciones técnicas requeridas, entre otros, en los procedimientos de disposición como el -caso en concreto- sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

14. Que, en ese orden de ideas, se advierte que “el predio” se encuentra parcialmente ocupado y sin delimitación física y que a mayor de 2010 según las imágenes satelitales se encontraba desocupado advirtiéndose ocupación en un área mínima; motivo por el cual, “el administrado” no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada por los incisos 3) y 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.

15. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

16. Que, finalmente 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 por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 0664-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0937-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **JOSÉ GUILLERMO VILCHES RAMOS**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

¹ 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.

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

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SSDI

PROFESIONAL DE LA SSDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO