



RESOLUCIÓN N° 0999-2023/SBN-DGPE-SDDI

VISTO:

San Isidro, 15 de octubre de 2023. Expediente N° 1093-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARLA SILVANA GARCÍA CHU**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de **175,00 m²** denominado "Lote 20", ubicado en el Sector Vesique, Módulo 4 del Balneario de Vesique, en el distrito de Samanco, provincia de Santa, 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 deroga 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 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 16 de setiembre de 2022 (S.I. N° ° 24504-2022), **CARLA SILVANA GARCÍA CHU** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento", asimismo señala ejercer la posesión por 10 años aproximadamente (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Declaración jurada firmada por "la administrada" de no tener impedimento de adquirir derechos reales del Estado (fojas 4); **b)** Copia de D.N.I. de "la administrada" (fojas 8); **c)** Copia de Partida Registral N° 11133469 del Registro de Mandatos y Poderes de "la administrada" a favor de Silvia Elena Chu Villacorta (fojas 12); **d)** Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N° 4266872 del 15.07.2022 (fojas 18); **e)** Informe Técnico N° 005843-2022-Z R.N°VII-SEDE-HUARAZ/UREG/CAT(fojas 32); **f)** Acta de Constatación emitida por Juzgado de Paz – Distrito Samanco de la Corte Superior de Justicia del Santa de fecha 28.10.2020 (fojas 52); **g)** Constancia Domiciliaria emitida por Juzgado de Paz – Distrito Samanco de la Corte Superior de Justicia del Santa de fecha 28.10.2020 (fojas 64); **h)** Constancia Domiciliaria emitida por Juzgado de Paz – Distrito Samanco de la Corte Superior de Justicia del Santa de fecha 22.03.2021(fojas 66); **i)** Certificado de Residencia emitido por Juzgado de Paz – Distrito Samanco de fecha 29.08.2011(fojas 4); **j)** Certificado de Posesión de Lote de Terreno emitido por la Municipalidad Distrital de Samanco de un predio de 150,00 m2 de fecha marzo de 2006; **k)** Resolución de Gobernación N° 01-2009-IN-1508-ANCASH-SANTA-GDS emitida por el Ministerio del Interior de fecha 03.12.2009; **l)** Acta de Compromiso de Incorporación de la Asociación de los moradores de los módulos de Vesique al Proyecto de Inversión "Habilitación Urbana Progresiva del Anexo de Vesique", distrito de Samanco, Santa, Ancash de fecha 27.09.2010(fojas); **ll)** Memoria Descriptiva de Proyecto Vivienda Unifamiliar Vesique Módulo 4 – Lote 20 de fecha 06.04.2022 y Plano Perimétrico con coordenadas UTM en Datum WGS84 – Zona 17S de abril 2022, documentación técnica suscrita por la Arquitecta Thalía Diestra Sevillano, con Registro C.A.P. N° 24422 (HABILITADO).

4. Que, en ese sentido el procedimiento de 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” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”).

5. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. Que el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de la formalidad y obligan por igual a la administración y a los administrados (...)”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada Ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

7. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

8. 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.

9. 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01397-2022/SBN-DGPE-SDDI del 08 de noviembre del 2022, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra dentro de un predio de mayor extensión denominado Predio constituido por el Anexo Vesique, inscrito a favor de El Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) en la partida registral N° 11060097 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chimbote, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz y anotado con el CUS 57155.
- ii) No recae en zona de dominio restringido según Lam referencial, sin embargo, se recomienda la obtención de información sobre LAM oficial para corroborar lo establecido.
- iii) Recae totalmente dentro de la conexión minera denominada María Lucrecia (Código 030001719), de estado titulado.
- iv) Recaería totalmente dentro del ámbito de influencia del Proyecto Hidroenergético Chincas.
- v) “El predio” se ubica en zona extra urbana, colindante al mar, es de pendiente ligeramente inclinada y suelo arenoso, se encuentra totalmente ocupado por una edificación de un nivel, destinada a vivienda de terceros, que no cuenta con todos los servicios básicos, siendo los inicios de ocupación anterior al 2009. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales de Google Earth periodo 2009-2021, la información proporcionada por “la administrada” y la Ficha Técnica N° 0499-2019/SBNDGPE-SDS.

11. Que, corresponde indicar que, en atención a lo advertido en el **ítem ii)** del considerando que antecede, se determinó, que “el predio” es ribereño al mar, por lo que se consultó el visor geográfico de la Zona de Playa Protegida de esta Superintendencia, que contiene información de la línea de más alta marea (LAM) y el límite de la franja ribereña hasta los cincuenta (50) metros de ancho paralelo a esta, no encontrando información de LAM oficial, por lo que el análisis se realizó con una LAM referencial. Es pertinente mencionar que de acuerdo a lo indicado en el numeral 100.2. del artículo 110° de “el Reglamento”, en caso el predio colinde con la Zona de Playa de Dominio Restringido y el ente rector del SNBE no cuente con la información sobre la LAM, la entidad que tramita el procedimiento debe requerir al interesado que presente la Resolución emitida por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas (en adelante “DICAPI”) que aprueba la LAM, otorgando un plazo razonable para dicho efecto.

12. Que, en caso se ratifique con la presentación de LAM, que “el predio”, no se encuentre en Zona de Dominio Restringido y encontrarse sobre zona de dominio privado del Estado, deberá considerar que, su requerimiento de venta directa, se encontraría enmarcado en la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, cuyos requisitos son: **a)** el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, **b)** venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010. Requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

13. Que, sin perjuicio de lo antes expuesto, corresponde a esta Subdirección evaluar la los documentos presentados por “la administrada” y con los cuales pretende acreditar su posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, advirtiéndose lo siguiente:

- 1) El certificado de Posesión de Lote de Terreno emitido por la Municipalidad Distrital de Samanco de un predio de 150 m² de fecha marzo de 2006, señala un área menor a la solicitada.
- 2) El Acta de Constatación emitida por Juzgado de Paz – Distrito Samanco de la Corte Superior de Justicia del Santa de fecha 28.10.2020; la Constancia Domiciliaria emitida por Juzgado de Paz – Distrito Samanco de la Corte Superior de Justicia del Santa de fecha 28.10.2020; la Constancia Domiciliaria emitida por Juzgado de Paz – Distrito Samanco de la Corte Superior de Justicia del Santa de fecha 22.03.2021; el Certificado de Residencia emitido por Juzgado de Paz – Distrito Samanco de fecha 29.08.2011; y el Acta de Compromiso de Incorporación de la Asociación de los moradores de los módulos de Vesique al Proyecto de Inversión “Habilitación Urbana Progresiva del Anexo de Vesique”, distrito de Samanco, Santa, Ancash de fecha 27.09.2010 fueron emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- 3) La Resolución de Gobernación N° 01-2009-IN-1508-ANCASH-SANTA-GDS emitida por el Ministerio del Interior de fecha 03.12.2009, no señala ningún dato que correlacione a “el predio”.

14. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 05310-2022/SBN-DGPESDDI del 27 de diciembre del 2022 (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “la administrada” lo siguiente:

- i) Deberá presentar la resolución emitida por la “DICAPI” que aprueba la LAM, conforme lo establece el numeral 100.2 del artículo 100° de “el Reglamento”;
- ii) De ser el caso de ratificar lo determinado en gabinete, deberá adjuntar la documentación que acredite el cumplimiento de la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, que detallamos a continuación:
 - a. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
 - b. Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
 - c. Acta de inspección judicial o notarial del predio.
 - d. Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.
- iii) Deberá adjuntar el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales.

15. Que, siguiendo esa línea, es pertinente mencionar que esta Subdirección le otorgó a “la administrada” el plazo de treinta (30) días hábiles, más el término de la distancia de dos (02) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo

apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, atendiendo a lo descrito en los considerandos precedentes, y de conformidad con lo señalado en el artículo 100.2 del artículo 100° de “el Reglamento”, concordado con el artículo 39° y el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de la Ley N° 27444”).

16. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue diligenciado el 27 de diciembre de 2022, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la administrada”, según consta en el cargo. En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de treinta (30) días hábiles, más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el **13 de febrero del 2023**.

17. Que, es preciso señalar que mediante escrito presentado el 20 de enero de 2023, (S.I. N° 01401-2023); es decir dentro del plazo otorgado, “la administrada” reformula el área a 150 m² y pretende subsanar las observaciones señaladas en “el Oficio”, adjuntando los siguientes documentos: **a)** Certificado de Posesión de Lote de Terreno emitido por la Municipalidad Distrital de Samanco de un predio de 150 m², de fecha marzo de 2006; **b)** Acta de Compromiso de Incorporación de la Asociación de los moradores de los módulos de Vesique al Proyecto de Inversión “Habilitación Urbana Progresiva del Anexo de Vesique”, distrito de Samanco, Santa, Ancash, de fecha 27.09.2010; **c)** Memoria descriptiva y Plano Perimétrico con coordenadas UTM, Datum WGS84, Zona17, documentación técnica de fecha enero del 2023, suscrita por la Arq. Thalia Diestra Sevillano, CAP 24422.

18. Que, en tal sentido esta Subdirección mediante el Informe Preliminar N° 00884-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2023, ha realizado la evaluación correspondiente con el fin de determinar si “el administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas en “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

a) Presentar la resolución emitida por la “DICAPI” que aprueba la LAM, conforme lo establece el numeral 100.2 del artículo 100° de “el Reglamento”:

- Al respecto, “la administrada” no ha presentado la LAM oficial emitida por “DICAPI”, a pesar de la reformulación del área peticionada a 150.00 m², no se ha podido determinar fehacientemente si “el predio” se encuentra afectado o no por la Zona de Dominio Restringido.
Es preciso indicar que, se hace indispensable contar con la línea de alta marea (LAM) a fin de determinar la ubicación exacta y no presunta respecto a la zona de playa y zona de dominio restringido, pues con ello se determinará la competencia de esta Superintendencia, respecto a la disposición de áreas que se encuentran comprendidas en la Zona de Dominio Restringido; la libre disponibilidad y la norma aplicable (normativa especial de SBN o normativa especial de playas). Por tanto, se concluye que “la administrada” no ha cumplido con subsanar la presente observación.

b) Adjuntar la documentación que acredite el cumplimiento de la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, que detallamos a continuación:

- Al respecto, debe considerarse que al no haberse presentado la LAM no es posible establecer con certeza que “el predio” es de dominio privado del Estado y por tanto podría disponerse en mérito a las causales de venta directa (artículo 223° de “el Reglamento”).
- Sin embargo, “la administrada” ha presentado un Certificado de Posesión de fecha marzo de 2006, en la que se consigna el área de 150 m² (área reformulada) ubicada en la Calle Los Captus Módulo 4 Lote 20 en el Balneario de Vesique, distrito de Samanco, verificando que el área y ubicación si corresponden a la reformulación, sin embargo de lo expuesto en el párrafo precedente, “el área reformulada” no puede ser materia de disposición a través del presente procedimiento toda vez, que conforme se ha indicado en párrafos anteriores no se tiene la certeza de la norma aplicable. En ese sentido, queda determinado que “la administrada” no ha cumplido con subsanar la segunda observación.

c) Adjuntar el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales.

- Al respecto, “la administrada” no ha presentado documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulado por normas de competencia de otras entidades, de acuerdo al numeral 4 del artículo 223° de “el Reglamento”.

Al respecto, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal en el Expediente N° 233- 2021/SBNSDDI, emitió la Resolución N° 130-2022/SBN-DGPE del 28 de octubre de 2022 que indica en su vigésimo considerando, respecto al requisito detallado en párrafo anterior, que:

“De las normas acotadas, se debería interpretar que dicha exigencia recae sobre aquellos casos en donde, a pesar de la búsqueda efectuada por la unidad instructora, en este caso “la SDDI”, no hubiera podido determinar la titularidad; régimen legal y naturaleza del predio, mediante la información que dispone o pudiera obtener la Entidad; supuestos que permitirían solicitar esa información al administrado. Por tanto, si la Entidad pudiera conocer dichos elementos mediante información que administra u obtuviera en el marco de sus funciones, no correspondería exigirlos a los administrados.”

En ese contexto, considerando que en el presente caso se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado; se prescindirá de dicha observación.

19. Que, en ese sentido, por todo lo expuesto, ha quedado determinado que “la administrada” no ha cumplido con subsanar las observaciones requeridas por esta Subdirección, razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el “el Oficio”; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe Brigada N° 00875-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2023 y el Informe Técnico Legal N° 1097-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CARLA SILVANA GARCÍA CHU**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI