



RESOLUCIÓN N° 0424-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de agosto del 2020

VISTO:

El Expediente N° 065-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LA CONCHUELA – CALETA LA GRAMITA - CASMA**, representado por su presidente Alejandro José Alarcón Llana, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** previa desafectación administrativa de un área de 31 770,04 m², ubicado en el sector Caleta La Gramita, distrito y provincia de Casma, 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 y su Reglamento 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 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 (en adelante “el ROF”), 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 enero de 2017 (S.I. N° 01358-2017), la Asociación de Vivienda La Conchuela – Caleta La Gramita - Casma, representada por su presidente Alejandro José Alarcón Llana (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio” previa desafectación administrativa, sustentando su requerimiento en la causal f) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: a) certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Casma el 21 de octubre de 2016 (fojas 10); b) copia simple de la partida registral N° 11026810 del Registro de Personas Jurídica de la Oficina Registral de Casma (fojas 11); c) escritura de constitución y estatutos de “la Asociación” celebrado el 23 de julio de 2015 (fojas 18); d) copia legalizada de la constancia de posesión de terreno eriazo emitida por el Juzgado del distrito de Casma el 22 de diciembre de 2008, 19 de agosto de 2019, 14 de julio de 2010, 2 de agosto de 2013, 14 de agosto de 2015 (fojas 44); e) copia simple del estudio de impacto ambiental con fines de habilitación urbana de “la Asociación” (fojas 50); f) copia simple de la Resolución Directoral N° 1032-2016MPG/DGCG del 6 de octubre de 2016 (fojas 67); y, g) memoria descriptiva (fojas 71).

4. Que, el procedimiento de 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 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, por su parte 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.º 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.

7. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier 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”.

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”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección mediante Oficio N° 313-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2017 (fojas 73), reiterado con Oficio N° 929-2017/SBN-DGPE-SDDI del 4 de abril de 2017 (fojas 75), requirió a la Dirección General de Capitanía y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú (en adelante “la DICAPI”), remita el plano L-01 denominado línea de alta marea de febrero de 2016 y la documentación técnica que lo sustenta, lo que fue comunicado a “la Asociación” con el Oficio N° 355-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2017 (fojas 74). En atención a lo solicitado, “la DICAPI” mediante Oficio G. 1000-0452 presentado el 11 de mayo de 2017 (S.I. N° 14598-2017) (fojas 76) y Oficio G 1000-1354 presentado el 24 de mayo de 2017 (fojas 81), informó que el área en consulta cuenta con estudio de determinación de línea de más alta marea (LAM) aprobada mediante Resolución Directoral N° 1032-2016MGP/DGCG del 6 de octubre de 2016, asimismo adjuntó el plano L-01 denominado “Línea de Alta Marea” de febrero de 2016.

10. Que, en virtud a la información proporcionada por “la DICAPI”, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 868-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio de 2017 (fojas 82), el cual concluyó respecto de “el predio” lo siguiente: i) 2 010,88 m² (representa el 6,33 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11025653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 85), con CUS N° 79476; ii) 23 314,39 m² (representa el 73,38 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11000347 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 86) con CUS N° 2419, área que presenta duplicidad registral con un área de 2 308,37 m² (representa el 7,27 % de “el predio”) inscrita a favor de terceros en la partida registral N° 11005248 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 92); iii) 4 136,41 m² (representa el 13,02 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; y, iv) del estudio de gabinete en el que se tomó en cuenta las curvas de nivel del plano L-01 denominado “Line a de Alta Marea”, se advierten indicios de rompimiento de la continuidad de la zona de dominio restringido, por lo que se recomienda realizar una inspección técnica.

11. Que, mediante escrito presentado el 21 de mayo de 2018 (S.I. N° 18624-2018) (fojas 93), “la Asociación” adjunta copias simples de once (11) fotografías (fojas 95); asimismo, mediante escritos presentados el 3 de junio de 2019 (S.I N° 18141-2018) (fojas 102) y el 10 de febrero de 2020 (S.I N° 03281-2020) (fojas 103), solicita que se continúe con el presente procedimiento.

12. Que, con el objetivo de actualizar el diagnóstico técnico descrito en el décimo considerando de la presente Resolución, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 208-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2020 (fojas 104), en el que se determinó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: i) 2 010,94 m² (representa el 6,33 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11025653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 85), con CUS N° 79476; ii) 25 662,79 m² (representa el 73,38 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11000347 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 87) con CUS N° 2419, área que presenta duplicidad registral en un área de 2 308,37 m² (representa el 7,27 % de “el predio”), inscrita a favor de terceros en la partida registral N° 11005248 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 92); iii) 4 136,41 m² (representa el 13,02 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; iv) conforme se desprende del asiento D00001 de la partida registral N° 11000347 se advierte una anotación de demanda correspondiente a un proceso judicial de Mejor Derecho de Propiedad y Nulidad de Asiento Registral (Legajo N° 109-2009); v) según la Ficha Técnica N° 0140-2018/SBN-DGPE-SDDI, es de naturaleza eriaza de topografía accidentada variable, entre inclinado y ondulante, el cual presenta una elevación tipo loma entre la playa y “el predio”, asimismo la zona de playa presenta afloramiento rocoso de laderas pedregosas, en tanto desde el norte con dirección al sur se visualiza un desnivel respecto a la orilla del mar (tipo acantilado), por lo que rompe la continuidad geográfica de la zona de dominio restringido; y, vi) según plano L-01 denominado “Línea de Alta Marea” de febrero de 2016, se observaban curvas de nivel que presenta cotas de hasta 12 metros de altitud, por lo que rompe la continuidad geográfica de la zona de dominio restringido encontrándose fuera de los alcances de la Ley 26856 – Ley de Playas, además se visualiza que se encuentra ocupado parcialmente por 12 viviendas prefabricadas y no cuenta con servicio básicos.

13. Que, respecto al área de 4 136,41 m² (representa el 13,02 % de “el predio”), al haberse determinado que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, no es posible evaluar o aprobar acto disposición sobre ésta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48°^[1] de “el Reglamento”. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para su primera inscripción de dominio a favor del Estado

[1] Artículo 48°.-

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.

14. Que, respecto al área de 2 308,37 m² (representa el 7,27 % de “el predio”), al haberse determinado que presenta duplicidad registral, no es posible evaluar o aprobar actos de disposición respecto de ésta, debido a que se podría afectar derechos de propiedad de terceros, teniendo en cuenta que en su oportunidad estarían sujetas al procedimiento de cierre de partidas registrales a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

15. Que, en tal sentido, sólo el área de 25 325,36 m² (representa el 79,71 % de “el predio”) es un bien de dominio privado de titularidad estatal, razón por la que corresponde a esta Subdirección determinar su libre disponibilidad y el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa.

16. Que, esta Subdirección evaluó formalmente la documentación presentada por “la Asociación” a través del Oficio N° 1254-2020/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 112), requiriéndole lo siguiente: i) indicar si reformula su solicitud de venta directa sólo respecto del área de 25 325,36 m² (representa el 79,71 % de “el predio”); y, ii) encausar su requerimiento de venta directa en las causales de venta directa previstas en los literales a), b) ó e) del artículo 77° de “el Reglamento”, adjuntando los requisitos establecidos en el numeral 6.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, de acuerdo a la causal elegida; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) 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 de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3) del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de la Ley N° 27444”.

17. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el 22 de junio de 2020 al domicilio señalado por “la Asociación” en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por su presidente Alejandro José Alarcón Llana quien se identificó con documento nacional de identidad N° 32108389, conforme se advierte del cargo del mismo (folios 112); en ese sentido, se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.4[2] del artículo 21 del “TUO de la Ley N° 27444”. Por tanto, el plazo otorgado de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 15 de julio de 2020**

18. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 116) “la Asociación” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; 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 nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos técnico-legales exigidos por la normativa vigente.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 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° 542-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto del 2020; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 502 y 503-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto del 2020.

[2] Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal:

21.4: “La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado”.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LA CONCHUELA – CALETA LA GRAMITA - CASMA**, representado por su presidente Alejandro José Alarcón Llana, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 20.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario