



RESOLUCIÓN N° 323-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 09 de Abril de 2019

VISTO:

El Expediente N° 019-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada **IVANA LÓPEZ HENRÍQUEZ** y **WILBERT ARTURO CÓRDOVA RODRÍGUEZ**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 16 800,00 m², ubicado en el sector Tuquillo, a la altura del Kilómetro 303+3000 de la carretera Panamericana Norte, margen izquierda, al norte del balneario de Tuquillo y al este de la playa Las Pocitas, 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 de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-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 28 de diciembre de 2018 (S.I. N° 46336-2018), Ivana López Henríquez y Wilbert Arturo Córdova Rodríguez (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" de diciembre de 2017 (fojas 3); **2)** plano perimétrico – ubicación correspondiente a "el predio" de diciembre de 2017 (fojas 5); **3)** acta de inspección ocular y declaración judicial emitida por el Juez de Paz de Segunda Nominación de Huarney – Ancash el 12 de abril 2010 (fojas 6); **4)** copia legalizada del certificado de posesión emitido por la Gobernación del Distrito de Huarney del Ministerio del Interior el 29 de diciembre de 2004 (fojas 8); **5)** copia simple de la minuta de transferencia de posesión celebrada el 26 de enero de 2003 (fojas 9); y, **6)** copia simple de sus documentos nacional de identidad.



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, de manera excepcional, objeto de venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación 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.

6. Que, en ese sentido, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO 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".

7. 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.

8. 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 119-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero 2019 (fojas 15) según el cual entre otros, determinó respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 16 252,59 m² (representa el 96,74 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en las partidas registrales Nros. 11026948, 11028465, 11030598, 11030599, 11027482 y 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 93002, 99705, 121909, 121910, 95758 y 31866 (fojas 20 al 36); **ii)** 547,41 m² (representa el 3,26 % de "el predio") se encuentra inscrita a favor de Felix Edwin Bautista Alcázar y Gregoria Rubelinda Espino Inga en la partida registral N° 11028461 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 37); **iii)** 6 440,31 m² (representa el 38,33 % de "el predio") inscrita a favor del Estado en las partidas registrales Nros. 11030598 y 11030599 han sido aprobadas para su venta por subasta pública mediante las Resoluciones Nros. 861 y 862-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre de 2018 (fojas 38 y 41); **vi)** 4 067,71 m² (representa el 24,21% de "el predio") se encuentra afectado por una vía existente (vía vecinal ruta AN-834) inscrita a favor del Estado en las partidas registrales Nros. 11026948





RESOLUCIÓN N° 323-2019/SBN-DGPE-SDDI

y 11027482; v) 2 824,63 m² (representa el 16,81 % de “el predio”) inscrita a favor del Estado en las partidas registrales Nros. 11027482 y 11004346, se superpone con zona de dominio restringido; información referencial dado que no se cuenta con la Línea de Alta Marea emitida por la Dirección General de Capitanía y Guardacostas – DICAPI, que permita determinar con exactitud la zona de dominio restringido que pudiese comprender; y, vi) 2 919,94 m² (representa el 17,38 % “el predio”), conformada por dos áreas sin continuidad física de 2 411,75 m² y 508,19 m² inscrita a favor del Estado en las partidas registrales Nros. 11027482 y 11028465 es de dominio privado al existir un rompimiento de continuidad de la zona de dominio restringido, debido a la proyección de la vía vecinal ruta AN-834.

11. Que, dado que la evaluación descrita en el considerando precedente se elaboró sin una línea de alta marea (LAM) aprobada, esta Subdirección procedió a requerir información a la Dirección General de Capitanía y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú (en adelante “la DICAPI”) (fojas 47), respecto la delimitación de la línea de alta marea (LAM), relacionada con “el predio”, lo cual fue comunicado a “los administrados” en el Oficio N° 358-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de febrero de 2019 y notificado el 7 de febrero de 2019, además se informó las áreas que no pueden ser materia de disposición a través del presente procedimiento de venta directa (fojas 46).

12. Que, en atención a lo requerido, mediante Oficio G. 1000-307 presentado el 21 de febrero de 2019 (S.I. N° 05659-2019) (fojas 47), “la DICAPI” nos informa, entre otros, que el área en consulta no cuenta con estudio ni resolución de aprobación de la línea de más alta marea (LAM) y límite de la franja ribereña no menor de los cincuenta (50) metros de ancho paralelo a la (LAM).

13. Que, en virtud de lo expuesto, mediante Oficio N° 992-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2019 (en adelante “el Oficio”) (fojas 49) esta Subdirección solicitó a “los administrados” lo siguiente: i) presenten nueva documentación técnica en la cual excluya el área de 13 880,37 m² (representa el 82,62 % de “el predio”), dado que se encuentran inscrita a favor de terceros, han sido aprobadas para subasta pública, afectadas por la proyección de la vía ruta AN-834 y no cuentan con estudio ni resolución de aprobación de la línea de más alta marea (LAM); ii) presente documentación que acredite la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar correspondencia con “el predio”; y, iii) presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, que permita determinar la compatibilidad del uso del predio con la zonificación, si la hubiere; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane la observación advertida, 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 “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

14. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue notificado el 6 de marzo de 2019, en el último domicilio señalado por “los administrados” en la S.I N° 38988-2019 contenida en el Expediente N° 088-2018/SBNSDDI (Calle Los Eucaliptos N° 138 – Urb. Santa Isabel – Carabayllo) al no haber señalado domicilio en su solicitud del tercer considerando, siendo



recibido por Sebastian Lopez Ramirez, quien se identificó con DNI N° 46535587 y declaró ser trabajador (fojas 49); por lo que de conformidad con el numeral 21.1¹ del artículo 21° del T.U.O. de la Ley N° 27444; En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas, venció el 28 de marzo de 2019.

15. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 51) “los administrados” no cumplieron en subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” dentro del 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 expediente una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

16. Que, sin perjuicio de lo expuesto, mediante escrito presentado el 29 de marzo de 2019 (S.I. N° 10553-2019) (fojas 52), “los administrados” solicitan a esta Subdirección le otorgue las coordenadas respecto del área de 2 919,94 m² (representa el 17,38 % “el predio”), razón por lo cual se adjunta a la presente resolución el plano con coordenadas respecto a dicha área de libre disponibilidad.

17. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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 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, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 380-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril del 2019; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 0415, 0416, 0417, 0418, 0419 y 0420-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **IVANA LÓPEZ HENRÍQUEZ** y **WILBERT ARTURO CÓRDOVA RODRÍGUEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N. 20.1.1.4



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

¹ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.