

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 012-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 05 de enero de 2018



VISTO:

El Expediente N° 163-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE CALETA VIDAL BAJA - BELLO HORIZONTE**, representada por su presidente, **MANUEL ENRIQUE UMBERT LUNA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 51 444,79 m², ubicado en el Centro Poblado Caleta Vidal, distrito Supe, provincia de Barranca, departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 23 de febrero de 2017 (S.I. N° 05460-2017), la Asociación de Propietarios de Caleta Vidal Baja - Bello Horizonte, representada por su presidente, Manuel Enrique Umbert Luna (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio" en aplicación del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de su presidente (fojas 3); **b)** copia simple del testimonio

de la escritura pública de constitución y estatuto de la “Asociación de propietarios de Caleta Vidal Baja – Bello Horizonte” (fojas 4); **c)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitida en Barranca por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos el 3 de marzo de 2016 (fojas 18); **d)** copia simple del certificado de habilidad emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú (fojas 19); **e)** memoria descriptiva N° 040-2016-Y.T.P suscrita por el ingeniero civil Iovan Javier Marquez Ccallocunto (fojas 20); y, **f)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Iovan Javier Marquez Ccallocunto (fojas 21).

4. Que, el presente procedimiento administrativo 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 compraventa 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 “Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/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 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, de conformidad con el numeral 6.5) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

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 primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 N° 006 2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de “el predio”, emitiéndose el Informe de Brigada N° 287-2017/SBN-DGPE-SDDI del 09 de marzo de 2017 (fojas 23), en el que se concluye, entre otros, lo siguiente: **i)** no cuenta con inscripción registral lo que también ha sido indicado por el certificado de búsqueda catastral adjuntado por “la Asociación”; y, **ii)** se encuentra en área que no cuenta con Línea de Alta Marea por lo que no se puede determinar si “el predio” se encuentra dentro de la zona de dominio restringido o fuera de ella.



RESOLUCIÓN N° 012-2018/SBN-DGPE-SDDI



11. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior “el predio” no cuenta con inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia y no se encuentra identificado con Código Único SINABIP – CUS. Por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en la normativa citada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución y el artículo 48^{o1} de “el Reglamento”. No obstante, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado.



12. Que, sin perjuicio de lo expuesto cabe precisar que de lograrse inscribir “el predio” a favor del Estado y de volver a peticionar “la Asociación” la venta directa deberá tener en cuenta que, de acuerdo a lo señalado en el ítem ii) del informe de brigada, descrito en el décimo considerando de la presente resolución, “el predio” no cuenta con Línea de Alta Marea por lo que no se puede determinar si éste se encuentra dentro de la zona de dominio restringido o fuera de ella, por lo que para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable determinar la ubicación exacta y no presunta de “el predio”, respecto de la zona de dominio restringido que pudiera comprender, pues con ello se determinará la competencia de esta Superintendencia, la libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable al procedimiento (normativa especial de playas² o la normativa especial de la SBN³).



13. Que, mediante escrito presentado el 15 de agosto de 2017 (S.I. N° 26960-2017) (fojas 25), “la Asociación” nos informa que invasores pretenden realizar construcciones en “el predio”, asimismo adjunta una carta poder simple a favor de Juan Dictino Jesús Florián (fojas 28), lo que será puesto 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 en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Informe de Brigada N° 11-2018/SBN-DGPE-SDDI del 04 de enero de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 0006-2018/SBN-DGPE-SDDI del 04 de enero de 2018.

¹ Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

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; salvo que la entidad transferente, bajo Responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. (...)

² Ley de Playas, Ley N° 26856 y su Reglamento, Decreto Supremo N° 050-2006-EF.

³ Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA: Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales

Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

(...)

b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado.

(...)

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE CALETA VIDAL BAJA - BELLO HORIZONTE**, representada por su presidente, **Manuel Enrique Umbert Luna**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

POI 7.0.1.8




ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES