



RESOLUCIÓN N° 019-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 06 de enero de 2017

VISTO:

El Expediente N° 949-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JAIME MURGUÍA CAVERO**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 19 605,87 m², ubicado en el distrito de Cerro Azul, provincia de Cañete, departamento de Lima, 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, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 6 de diciembre de 2016 (S.I N° 33802-2016), **Jaime Murguía Caveró** (en adelante “el administrado”), solicita la **VENTA DIRECTA** de “el predio”, al amparo del literal a) y d) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, “el administrado” presenta, la documentación siguiente: **i)** copia simple del Oficio N° 5092-2016/SBN-DNR-SDRC del 28 de diciembre de 2016, emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia (foja 1 y 2); **ii)** copia simple del certificado de búsqueda catastral N° 01010-2016 emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia el 28 de noviembre de 2016 (foja 3); **iii)** copia simple del acta notarial de constatación de posesión del 8 de julio de 2016, por el Notario Hubert Camacho Gálvez (fojas 4 y 5); **iv)** copia simple del plano perimétrico por el Notario Hubert Camacho Gálvez (fojas 6); **v)** copia simple de la memoria descriptiva de plano perimétrico de abril de 2016, por Notario Hubert Camacho Gálvez (foja 7) ; **vi)**



10 fotografías (fojas 8 al 12); **vii**) memoria descriptiva suscrito por Amadeo Veliz Malpica de noviembre de 2016 (foja 13); **viii**) copia simple de la partida N° 21001139 del Registro de Predios oficina registral de Lima, zona registral N° IX Sede Lima, expedido por la SUNARP (fojas 14 al 24); y, **ix**) plano perimétrico suscrito por Amadeo Veliz Malpica en noviembre de 2016 (fojas 25).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública **y, excepcionalmente, por 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, “la Directiva N° 006-2014/SBN”) y de aplicación inmediata, inclusive, a los procedimientos que se encuentren en trámite y que se hayan iniciado con la entrada en vigencia de “el Reglamento”, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.



5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que el administrado que pretenda la venta directa de “el predio”, deberá 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 las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.



7. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por el administrado, de conformidad con “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

RESOLUCIÓN N° 019-2017/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “el administrado”, se emitió el Informe de Brigada N° 1902-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2016 (fojas 26); por el cual se concluyó lo siguiente:



“(…)”

4.1 Comparado “el predio “que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, con la Base Unica SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se determinó que éste se encuentra de la siguiente manera:

- Totalmente superpuesto con el predio sin inscripción registral a favor del Estado.

4.2 Por otro lado esta Superintendencia no cuenta con la información gráfica de la línea de más alta marea determinada por la DICAPI en el área de interés, sin embargo se cuenta con el Plano N° PPCP-LS-05 elaborado por la Subdirección de Supervisión (P:\SDS\SUPERVISIÓN DE PLAYAS\6.-LIMA\OBJETIVO ESPECIFICO N° 1_2013\PROVINCIAS\CAÑETE\ENTREGABLE N° 2), el en el que se identifican referencialmente la línea de alta marea, el área de playa y la zona de dominio restringido en el área de interés, con el que se comparó “el predio” determinándose que se encontraría en un área de 2 727,57 m² (13,19 %) por debajo de la línea de alta marea referencial, en un área de 9 818,87 m² (50,08 %) en área de playa y en un área de 7 059,43 m² (36,01%) en zona de dominio restringido. Dicha información es de carácter referencial por ser resultado únicamente de evaluación de gabinete y al ser la línea de alta marea referencial.

4.3 Por último, de acuerdo con otras bases gráficas que obran en esta Superintendencia, se evidencia que “el predio” no se ve afectado por zonas arqueológicas, áreas naturales protegidas, concesiones mineras ni predios que hayan sido incorporados al Portafolio Inmobiliario.

“(…)”.



12. Que, en atención al Informe de Brigada descrito en el considerando precedente y del certificado de búsqueda catastral expedido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia, el cual fue adjuntado por “el administrado” (foja 3), se concluye respecto de “el predio” que no se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.



13. Que, en el caso en concreto, para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado respecto de “el predio” que no cuenta con inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de ningún acto de disposición, salvo que se proceda a la primera inscripción de dominio, de conformidad con lo establecido el artículo 48^{o1} del “Reglamento”. No obstante, esta Subdirección mediante Memorando N° 00032-2017/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero de 2017 (foja 28), ha solicitado a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, evalúe las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado.

¹ Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad 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.

14. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que "el predio", no constituye un bien de titularidad del Estado, representado por esta Superintendencia, razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de compraventa presentada por "el administrado", de conformidad con la normativa glosada en el considerando que antecede en concordancia con la normativa glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución; debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

15. Que, sin perjuicio de lo expuesto, es de indicar que de proceder la primera inscripción de dominio a favor del Estado, esta Subdirección deberá tener en cuenta que para establecer la procedencia de un acto de disposición en relación a "el predio", deberá contar con la línea alta marea, a fin de determinar su ubicación exacta y la normativa aplicable.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 0016-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de enero de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JAIME MURGUÍA CAVERO**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 5.2.1.8



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES