

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 041-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 19 de enero de 2018



**VISTO:**

El Expediente N° 608-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **DEYBY CRISTHOFER TEJADA CASTRO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 2 654,99 m<sup>2</sup>, ubicado en el Balneario de Tuquillo, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, el cual forma parte de un área mayor inscrita en la Partida Registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, signado con Registro CUS N° 3186, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la “Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el “Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 Sub Dirección 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 los escritos presentados el 19 de diciembre de 2012, 25 de enero de 2013, 25 de julio de 2013, 9 de setiembre de 2013, 4 de octubre de 2013, 12 y 26 de diciembre de 2013 (S.I. N° 20857-2012, N° 01378-2013, N° 13357-2013, N° 16316-2013, N° 18198-2013, N° 23500-2013 y N° 24324-2013), el señor Deyby Cristhofer Tejada Castro (en adelante “el administrado”) solicitó a esta Superintendencia la venta directa de “el predio”, al amparo del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjuntó entre otros los siguientes documentos: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de “el administrado” (fojas 3); **b)** copia simple del Acta de Constatación suscrita por el Gobernador de Huarney el 30 de mayo de 2007 (fojas 4 y 5); **c)** copia simple del Acta de Constatación, suscrita el 9 de mayo de 2012, por el Juez de Paz de Primera Nominación de Huarney (fojas 7 y 8); **d)** copia simple de la Partida Registral N° 11004346 de la Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 9 a 20); **e)** Plano perimétrico de “el predio”, suscrito por el Ingeniero



Agrónomo Francisco Marcos Albites (fojas 21); **f**) copia simple de memoria descriptiva de "el predio", suscrito por el Ingeniero Agrónomo Francisco Marcos Albites (fojas 22 y 23); **g**) copia simple del Expediente Técnico denominado "Construcción de Infraestructura Recreacional Mil Lunas en Balneario de Tuquillo" (fojas 24 a 176); y, **h**) copia simple de la Papeleta de Habilitación Profesional del Abogado César Augusto Mariños Izquierdo (fojas 186).

4. Que, mediante Resolución N° 395-2014/SBN-DGPE-SDDI del 2 de mayo de 2014, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario declaró improcedente el pedido de venta directa de "el predio", por cuanto "el administrado" solo ocupaba el 1% del área submateria.



5. Que, mediante Resolución N° 072-2014/SBN-DGPE del 14 de julio de 2014, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal declaró la nulidad de la Resolución N° 395-2014/SBN-DGPE-SDDI y ordenó retrotraer el procedimiento de venta directa signado bajo el expediente N° 608-2014/SBNSDDI, a fin de que la SDDI emita un nuevo pronunciamiento.

6. Que, mediante Resolución N° 652-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de octubre de 2016, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario declaró improcedente el pedido de venta directa de "el predio", dado que mediante Oficio G.1000-795, presentado el 3 de setiembre de 2015 (S.I. N° 20609-2015), la DICAPI manifestó no contar con la línea de más alta marea, no pudiendo determinarse si "el predio" se encontraba en zona de dominio restringido, información que es relevante para establecer la aplicación normativa de playas o normativa especial de la SBN, y estando a la contingencia sobre "el predio", éste no puede ser materia de disposición.



7. Que, mediante Resolución N° 385-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2017, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario declaró fundado el recurso de reconsideración presentado por "el administrado" contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 652-2016/SBN-DGPE-SDDI, dado que con Resolución Directoral N° 1069-2016 MGP/DGCG del 20 de octubre de 2016, la DICAPI aprobó la línea de más alta marea correspondiente a "el predio", conforme consta en el Plano "LAM DT2", según el cual "el predio" forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la Partida Registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma y se encuentra dentro de los doscientos (200) metros de la Zona de Dominio Restringido.

8. Que, en la inspección efectuada el 4 de julio de 2017, registrada en la Ficha Técnica N° 0170-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2017 (fojas 473), se constató lo siguiente:

"El 04 de julio del presente realizamos la inspección del predio, donde encontramos a dos personas trabajando en la construcción del muro frontal. Uno de los trabajadores manifestó ser familiar (tío) del administrado, por lo que nos acompañó en la inspección del predio y nos mostró los límites del mismo.

El predio se encontraba cercado con esteras por tres de sus lados, el cuarto se encontraba cercado con alambre de púas y palos, de acuerdo al plano presentado. Detrás del cerco de esteras, por el lado del frente, estaban construyendo un muro de ladrillos y columnas de concreto.

En el interior del predio se encontró un cuarto de aproximadamente 25,00 m<sup>2</sup>, construido con madera y techado con esteras, donde manifestaron que en ocasiones pernoctaría uno de los trabajadores y se guardan las herramientas con las que se está construyendo el muro. Asimismo, se encontró un reservorio de agua, construido con ladrillo y cemento. Excepto al cuarto de 25,00 m<sup>2</sup>, el resto del predio se encuentra desocupado y sin uso. El predio no cuenta con servicios de agua potable, desagüe ni luz.

El predio se encuentra frente al mar a 70 metros aproximadamente, sin embargo por el frente que da a la playa tuquillos es cortado por una vía y por el costado que mira a la playa Maracaná es cortado por la vía principal de ingreso a las playas, por tanto se habría roto la continuidad de la zona de dominio restringido".





## **RESOLUCIÓN N° 041-2018/SBN-DGPE-SDDI**



9. Que, en el Informe Preliminar N° 349-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2017 (fojas 486) se señala que por el frente “el predio” se encuentra a 70 metros aproximadamente de la playa Tuquillo; sin embargo, entre “el predio” y dicha playa existe una vía anterior a la vigencia de la Ley N° 26856, por lo que se rompe la continuidad geográfica de la zona de dominio restringido, de conformidad con lo señalado en los artículos 6° y 7° del Reglamento de la Ley N° 26856, que declara que las playas son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establece la zona de dominio restringido, aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “Reglamento de la Ley N° 26856”). Además, se precisa que por la derecha “el predio” se encuentra a aproximadamente 13,00 metros de distancia la vía principal de ingreso al Balneario de Tuquillo, la cual también es anterior a la vigencia de la Ley N° 26856, por lo que se descarta la posibilidad de que “el predio” se encuentre en zona de dominio restringido por la cercanía con la playa Maracaná.



10. Que, en consecuencia, considerando que entre “el predio” y el litoral se encuentra una vía que se conecta a un sistema vial mayor que parte desde la carretera Panamericana Norte y que, de acuerdo a la cartografía del IGN, data de antes de la vigencia de la Ley N° 26856, publicada el 08 de setiembre de 1997, se determina que a partir de la indicada vía se rompe la continuidad de la zona de dominio restringido, excluyéndose al ámbito de “el predio” de los alcances de la Ley N° 26856, por lo que corresponde continuar con la evaluación del pedido de venta en el marco del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, conforme a lo solicitado por “el administrado”.

11. Que, la venta de los bienes del Estado se encuentra regulada en el artículo 74° del “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; encontrándose previstas las causales de procedencia en el artículo 77° del citado “Reglamento” y desarrolladas por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).



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

13. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de

declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN.

14. 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.

15. 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.



16. 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 Preliminar N° 349-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2017 (fojas 486), en el que se concluye que "el predio" forma parte de un área mayor inscrita a favor del Estado en la Partida Registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz y se encuentra fuera de los alcances de la Ley N° 26856, debido a que en la inspección se ha advertido la existencia de una vía anterior a la vigencia de dicha Ley, por lo que se trataría de un bien de dominio privado del Estado.



17. Que, de otro lado, es oportuno acotar que además de la inspección efectuada el 04 de julio de 2017, la cual se detalla en el considerando octavo de la presente resolución, se ha realizado una inspección el 09 de abril de 2014, registrada en la Ficha Técnica N° 0134-2014/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2014 (fojas 191), en la que se indica que "en la inspección ocular se apreció que el área se encuentra cercado con parantes de palo y alambre de púas en todo su perímetro, asimismo la existencia de una construcción hecha de madera con techo de esteras ocupando un área de 25,00 m<sup>2</sup> (1% del área submateria). La construcción nombrada se encuentra custodiada por una familia, quienes habitan dicha área realizando labores de guardianía".

18. Que, adicionalmente a las inspecciones realizadas el 09 de abril de 2014 y el 04 de julio de 2017, se deberá tener en cuenta lo señalado en el Informe Preliminar N° 041-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2018:

"(...) Verificado el SINABIP se ha encontrado la Ficha N° 0713-2010/SBN-GO-JAD del 06 de octubre de 2010, correspondiente a la inspección realizada el 19 de julio de 2009, respecto de una antena repetidora de telefonía fija instalada en parte del predio inscrito en la Partida Registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (CUS N° 3186). Al respecto, cabe acotar que si bien es cierto la referida inspección estuvo destinada a verificar la antena repetidora de telefonía fija, también lo es que se ha registrado una fotografía panorámica en la que se aprecia "el predio" totalmente desocupado y sin cerco alguno.

Asimismo, en el SINABIP se ha encontrado la Ficha N° 0993-2012/SBN-DGPE-SDS del 21 de diciembre de 2012, correspondiente a la inspección del CUS N° 3186, realizada el 21 de noviembre de 2012, donde consta registrada una fotografía (imagen 5) en la que se aprecia parte de "el predio", el cual estaba desocupado y sin cerco alguno. Lo observado en la citada inspección es concordante con la imagen referencial del Google Earth, según la cual "el predio" estaba desocupado en mayo del 2010 (imagen 4).

Además, cabe acotar que en la (imagen 6 y 7) imagen fotográfica del Street View del año 2013 se observa el momento en el que dos personas vienen levantando en un extremo del predio un módulo de madera y esteras de aproximadamente 5.0 m x 4.00 m. (sin puertas ni techo), lo cual indicaría el inicio de la ocupación del predio (...)."



## **RESOLUCIÓN N° 041-2018/SBN-DGPE-SDDI**

19. Que, habiéndose realizado la inspección de “el predio” el 09 de abril de 2014 y el 04 de julio de 2017, las cuales han sido registradas en las Fichas Técnicas N° 0134-2014/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2014 (fojas 191) y N° 0170-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2017 (fojas 473), corresponde llevar a cabo la etapa de calificación sustantiva de la solicitud, para lo cual se deberá considerar lo señalado en el Informe Preliminar N° 041-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2018, conforme se detalla a continuación. En el caso concreto, “el administrado” sustenta su pretensión en la causal de venta directa prevista en el literal c) del artículo 77° del “Reglamento”, el cual prescribe lo siguiente:

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

*(...)*

*c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades (...)* “

20. Que, del artículo glosado en el párrafo precedente, se advierten cuatro requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta en la etapa de calificación sustantiva del procedimiento de venta directa, de no ser así, se declarará improcedente la venta directa solicitada. Dichos requisitos son: a) posesión del predio solicitado anterior al 25 de noviembre de 2010; b) área delimitada en su totalidad con obras civiles anteriores al 25 de noviembre de 2010; c) predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y, d) uso compatible con la zonificación vigente.

### RESPECTO DE LA POSESIÓN DEL PREDIO SOLICITADO ANTERIOR AL 25 DE NOVIEMBRE DE 2010

“El administrado” ha presentado copia simple del acta de constatación del 30 de mayo de 2007<sup>1</sup>, emitida por el Gobernador de la provincia Huarmey (fojas 4), con

<sup>1</sup> Se deja constancia que resulta inoficioso requerir a “el administrado” la presentación de una declaración jurada acerca de su autenticidad, de acuerdo a lo señalado en el párrafo 47.1.1) del numeral 47.1) del artículo 47° del D.S. N.° 006-2017-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General”,



la finalidad de acreditar la antigüedad de su posesión; sin embargo, de la revisión de la misma se advierte que no existen elementos que permitan identificar la ubicación de "el predio"; en consecuencia, no es posible determinar indubitablemente que dicha acta corresponde a "el predio".

Además, se ha presentado copia simple del acta de constatación del 9 de mayo de 2012, emitida por el Juez de Paz de Primera Nominación<sup>2</sup> de la provincia de Huarmey - departamento de Ancash (fojas 07 y 08), en la cual se indica que "el administrado" viene ejerciendo posesión de "el predio" desde el año 2006. Al respecto cabe acotar que dicha acta acredita la posesión desde la fecha de inspección y no retroactivamente, por lo que la misma no acredita que "el administrado" se encuentra en posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010.



De otro lado, cabe acotar que en el Informe de Brigada N° 1373-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre de 2016 (fojas 261 a 265) se señala que "(...) según la imagen referencial del *Google Earth* de mayo del 2010, no se observa ocupación del predio, es más, de las imágenes fotográficas del *Street View* del año 2013 se observa el momento en el que dos personas vienen levantando en un extremo del predio un módulo de madera de aproximadamente 5.0 m x 4.00 m (sin puertas ni techo), lo cual indicaría el inicio de la ocupación del predio, además este módulo es el mismo que observó personal de la SBN en las visitas de campo. Según imágenes referenciales del *Google Earth*, a partir del año 2013 se observa ocupación parcial del área solicitada".



En la inspección realizada el 09 de abril de 2014, registrada en la Ficha Técnica N° 0134-2014/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2014 (fojas 191), se constató que "el predio" se encontraba cercado con parantes de palo y alambre de púas en todo su perímetro. Asimismo, se apreció la existencia de una construcción hecha de madera con techo de esteras, ocupando un área de 25,00 m<sup>2</sup> (1% del área submatría).

En la inspección realizada el 04 de julio de 2017, registrada en la Ficha Técnica N° 0170-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2017 (fojas 473), se verificó que "el predio" se encontraba cercado con esteras por tres de sus lados, el cuarto lado se encontraba cercado con alambre de púas y palos. Detrás del cerco de esteras, por el lado del frente, estaban construyendo un muro de ladrillos y columnas de concreto.

Además, según consta en la Ficha Técnica N° 0170-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2017 (fojas 473), en el interior del predio se encontró un cuarto de aproximadamente 25,00 m<sup>2</sup>, construido con madera y techado con esteras; y, un reservorio de agua, construido con ladrillo y cemento. Cabe acotar que, excepto al cuarto de 25,00 m<sup>2</sup>, el resto de "el predio" se encontraba desocupado y sin uso.

Sin perjuicio de lo constatado en las inspecciones realizadas el 09 de abril de 2014, registrada en la Ficha Técnica N° 0134-2014/SBN-DGPE-SDDI del 30 de



por cuanto en el presente caso no se cumple de manera conjunta con los cuatro requisitos de fondo que exige la causal de venta directa regulada en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento".

<sup>2</sup> Se deja constancia que la post firma en el acta de constatación del 09 de mayo de 2012 es ilegible.

## **RESOLUCIÓN N° 041-2018/SBN-DGPE-SDDI**



abril de 2014 (fojas 191); y, el 04 de julio de 2017, registrada en la Ficha Técnica N° 0170-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2017 (fojas 473), en el Informe Preliminar N° 041-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2018 se señala que en las fotografías registradas en las Fichas N° 0713-2010/SBN-GO-JAD del 06 de octubre de 2010, correspondiente a la inspección realizada el 19 de julio de 2009; y, N° 0993-2012/SBN-DGPE-SDS del 21 de diciembre de 2012, correspondiente a la inspección realizada el 21 de noviembre de 2012, se observa que "el predio" se encontraba totalmente desocupado y sin cerco alguno en los años 2009 y 2012.

En consecuencia, "el administrado" no ha cumplido con acreditar que se encuentra en posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010.



### RESPECTO DEL ÁREA DELIMITADA EN SU TOTALIDAD CON OBRAS CIVILES ANTERIORES AL 25 DE NOVIEMBRE DE 2010

Si bien es cierto que en la inspección realizada el 04 de julio de 2017, registrada en la Ficha Técnica N° 0170-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2017 (fojas 473), se verificó que "el predio" se encontraba cercado con esteras por tres de sus lados, el cuarto lado se encontraba cercado con alambre de púas, también lo es que en las fotografías registradas en las Fichas N° 0713-2010/SBN-GO-JAD del 06 de octubre de 2010, correspondiente a la inspección realizada el 19 de julio de 2009; y, N° 0993-2012/SBN-DGPE-SDS del 21 de diciembre de 2012, correspondiente a la inspección realizada el 21 de noviembre de 2012, se observa que "el predio" se encontraba totalmente desocupado y sin cerco alguno en los años 2009 y 2012, conforme se detalla en el Informe Preliminar N° 041-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2018.



Además, según el Informe Preliminar N° 041-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2018, lo observado en las citadas inspecciones es concordante con la imagen referencial del *Google Earth*, según la cual "el predio" estaba desocupado en mayo del 2010.

De otro lado, en el Informe Preliminar N° 041-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2018 se señala que "(...) en las imágenes fotográficas del *Street View* del año 2013 se observa el momento en el que dos personas vienen levantando en un extremo del predio un módulo de madera de aproximadamente 5.0 m x 4.00 m. (sin puertas ni techo), lo cual indicaría el inicio de la ocupación del predio". Dicha construcción se evidenció en la inspección realizada el 09 de abril de 2014,

registrada en la Ficha Técnica N° 0134-2014/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2014 (fojas 191), en la cual se constató la existencia de una construcción hecha de madera con techo de esteras que ocupaba 25,00 m<sup>2</sup> y un cerco de parantes de palo y alambre de púas en todo el perímetro de “el predio”.

En conclusión, si bien es cierto se ha verificado la existencia de un cerco perimétrico de parantes de palo y alambre de púas en el 2004 y un cerco de esteras y alambre de púas en el 2017, éstos habrían sido colocados con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no se ha cumplido con el segundo requisito.



#### RESPECTO DEL DESTINO DEL PREDIO

En las inspecciones de “el predio” realizadas el 09 de abril de 2014 y el 04 de julio de 2017, las cuales han sido registradas en las Fichas Técnicas N° 0134-2014/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2014 (fojas 191); y, N° 0170-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2017 (fojas 473), se verificó en el interior de “el predio” la existencia de un cuarto de aproximadamente 25,00 m<sup>2</sup>, construido con madera y techado con esteras, donde -según se observó en la inspección realizada el 04 de julio de 2017- duerme uno de los trabajadores y se guardan las herramientas, advirtiéndose que la mayor parte de “el predio” no viene siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, de conformidad con lo previsto en el literal c) del artículo 77° del “Reglamento”.



De acuerdo a lo verificado en las inspecciones realizadas el 09 de abril de 2014 y el 04 de julio de 2017, solo se viene usando un cuarto de aproximadamente 25,00 m<sup>2</sup> como habitación y depósito, encontrándose el resto de “el predio” sin uso alguno; en consecuencia, no se ha cumplido con el tercer requisito.

#### RESPECTO AL USO COMPATIBLE CON LA ZONIFICACIÓN VIGENTE

Se observa que “el administrado” no ha cumplido con presentar el Certificado de Zonificación y Vías u otro documento emitido por la municipalidad competente, a través del cual se pueda establecer la compatibilidad del uso con la zonificación, de conformidad con el último párrafo del literal j) del numeral 6.2)<sup>3</sup> de la “Directiva N° 006-2014/SBN”; no obstante, siendo que en el presente caso no se cumple de manera conjunta con los cuatro requisitos de fondo que exige la causal de venta directa, resulta inoficioso requerir a “el administrado” la presentación del Certificado de Zonificación y Vías u otro documento emitido por la municipalidad competente con el que se acredite la zonificación de “el predio”.



**21.** Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “el administrado” no cumple de manera conjunta con los cuatro requisitos de fondo que exige la causal de venta directa, prevista en el literal c) del artículo 77° del “Reglamento”, por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada.

<sup>3</sup>(...)

Asimismo el solicitante debe acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

(...)

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 041-2018/SBN-DGPE-SDDI**

22. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 46° de "el ROF".

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 044-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2018.



### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **DEYBY CRISTHOFER TEJADA CASTRO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**TERCERO: COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Regístrese, y comuníquese.-**

MPPF/sac-jecc  
P.O.I. 8.0.1.8



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