



## **RESOLUCIÓN N° 084-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 01 de febrero de 2017

**VISTO:**

El Expediente N° 408-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ENRIQUE ANTONIO PILCO VERA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 9 497,80 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector de Camacho, distrito de El Carmen, provincia de Chincha, departamento de Ica; en adelante “el predio”.



**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”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 la SBN.



3. Que, mediante escrito presentado el 3 de mayo de 2016 (S.I. N° 11437-2016), ENRIQUE ANTONIO PILCO VERA (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto, presentan – entre otros – los siguientes documentos: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** memoria descriptiva respecto de “el predio” emitido por el Ing. Civil Jesús Oswaldo Reyes Tipismana (fojas 4); **c)** plano perimétrico – localización respecto de “el predio” emitido en abril de 2016 por el Ing. Civil Jesús Oswaldo Reyes Tipismana (fojas 5); **d)** copia legalizada de la Constancia emitida el 21 de marzo de 2003 por la Gobernación del Distrito de San Clemente de la Prefectura de la Provincia de Pisco del Ministerio del Interior (fojas 6); **e)** copia legalizada de las declaraciones juradas de Impuesto Predial de los años de 2016 y 2010 emitida por la Municipalidad Distrital de San Clemente (fojas 7); **f)** copia legalizada del Certificado de Búsqueda Catastral N° 47102 respecto de “el predio” emitido el 14 de diciembre de 2015 por la Superintendencia Nacional de los Registro Públicos (fojas 13); y, **g)** copia legalizada del Certificado de Zonificación respecto de “el predio” emitido el 3 de enero de 2004 por la Municipalidad Provincial de Pisco (fojas 20).



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).

5. 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".

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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de "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, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.



10. 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 nuestro "Reglamento", TUPA y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación formal se emitió el Informe de Brigada N° 1961-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2016 (fojas 21), el cual concluye, respecto de "el predio", lo siguiente:

"(...)

4.1 De la consulta efectuada a la Base gráfica de predios del Estado – SBN, "el predio" objeto de venta directa encierra un área 9 498,00 m<sup>2</sup> se superpone (manera gráfica):

- Totalmente (100%) en ámbito que no se encuentra identificado con el Código Único SINABIP -CUS, en tanto que no se ha registrado a la fecha, información gráfica de antecedentes registrales a favor del Estado.





## **RESOLUCIÓN N° 084-2017/SBN-DGPE-SDDI**

4.2 De la Base Gráfica referencial de Registro Públicos al cual se accede a manera de consulta "el predio" recae totalmente en área libre de inscripción registral, no obstante, dicha base no se encuentra actualizada a la fecha del presente informe, por lo que no se descarta posibles inscripciones sobre "el predio", en tal sentido se sugiere contar con un Certificado de Búsqueda Catastral actualizado.

4.3 Para el supuesto de venta directa sustentado en la causal a), "el administrado" no presentó uno de los requisitos establecidos en el numeral 6.2, literal h de la Directiva N° 006-2014/SBN, la copia literal de la Partida mediante el cual acredita que su propiedad colinda con el predio del Estado.

4.4 De la base gráfica de DICAPI (Dirección de Capitanías y Guardacostas), que obra en el acervo digital de esta superintendencia, no se registra información gráfica de la línea de alta marea (LAM), del ámbito donde se encuentra "el predio", por lo que no es posible determinar si éste se encuentra dentro de la Zona de dominio restringido, en tanto que, de las imágenes visualizadas, "el predio" se encuentra ubicada paralela al litoral costero a una distancia a aproximada de 230,00 mts.  
(...)"

**12.** Que, en atención a lo señalado en el décimo primer considerando de la presente resolución, ha quedado técnicamente demostrado, respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** no cuenta con inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, tal como lo prescribe el artículo 48<sup>o1</sup> de "el Reglamento" y la normativa glosada en el séptimo y octavo considerando de la precedente resolución; y, **ii)** no se cuenta con información de la línea de alta marea (LAM); la cual resulta necesaria a fin de poder determinar la ubicación exacta de "el predio" y poder realizar algún acto de disposición, de conformidad con el artículo 3° del Decreto Supremo N° 050-2006-EF<sup>2</sup>.

**13.** 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 venta directa presentada por "el administrado", debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

**14.** Que, sin perjuicio de lo expuesto, mediante Memorando N° 4056-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre de 2016 (fojas 25) ésta Subdirección solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, de conformidad con el literal e) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

<sup>1</sup> **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. (...)

<sup>2</sup> **Artículo 3.- Área de playa**

Las playas del litoral de la República, de conformidad con el artículo 1 de la Ley, son bienes de dominio público, y comprenden el área donde la costa presenta una topografía plana y con un declive suave hacia el mar, más una franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea.

El ingreso y uso de las playas es libre, salvo en los casos expresamente señalados en la Ley.

La determinación de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, estará a cargo de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas.



15. 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 literal j) del artículo 46 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y su modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN, Informe Técnico Legal N° 0098-2017/SBN-DGPE-SDDI del 01 de febrero de 2017.

**SE RESUELVE:**



**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ENRIQUE ANTONIO PILCO VERA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

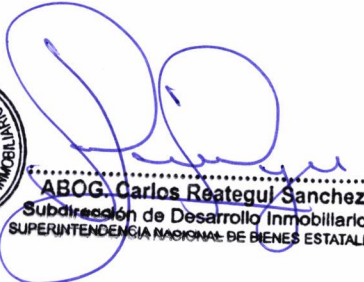
**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez quede consentida la presente resolución.

**Artículo 3°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo quinto considerando de la presente resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

POI 5.2.1.8



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