

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 234-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de abril de 2018

VISTO:

El Expediente N° 695-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **JULIO CÉSAR ARGUEDAS VIZCARRA**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 144 218,09 m², ubicada en el Sector "Maria Bonita – Rio Seco", distrito de Culebras, provincia de Huarney y departamento de Áncash, 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, Ley N.º 29151 (en adelante la "Ley"), su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N.º 013-2012-VIVIENDA (en adelante el "Reglamento") y el Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N.º 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, (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 agosto de 2017 (S.I. N° 28252-2017), Julio César Arguedas Vizcarra, (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", al amparo del literal c) del artículo 77º de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 7); **2)** copia certificada de la constancia municipal emitida por la Municipalidad Distrital de Culebras el 26 de noviembre de 1995 (fojas 8); **3)** copia certificada de la Resolución de Alcaldía N° 11-91-MDC del 17 de setiembre de 1991 (fojas 9); **4)** copia del certificado de posesión emitido por el Consejo Distrital de Culebras de la Municipalidad Distrital de Culebras el 17 de setiembre de 1991 (fojas 10); **5)** copia certificada de las Declaraciones Juradas de Autoevaluó (PU y HR) de los años 1991 hasta 1995 (fojas 11 al 20); **6)** copia certificada de la constancia emitida por la Dirección Regional Agraria Ancash del Ministerio de Agricultura el 24 de agosto de 2004 (fojas 21); **7)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Elmer Anthony Gil Afler (fojas 25 y 26); **8)** plano perimétrico suscrito por el arquitecto Elmer Anthony Gil Afler (fojas



27); y, **9)** copia del Informe Final "Estudio Hidrogeológico para localización y diseño de un pozo tubular con fines de uso de riego sector Rio Seco" (fojas 28 al 75).

4. Que, con escrito presentado el 30 de octubre de 2017 (S.I. N° 37974-2017), "el administrado" adjunta copia del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Casma el 20 de setiembre de 2017 (fojas 76 al 78) y la copia literal de la partida registral N° 11027312 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 80 al 83).

5. Que, con escrito presentado el 30 de octubre de 2017 (S.I. N° 38004-2017), Willian Alberto Carbonel Guevara y Luis Rene Arguedas Guevara adjuntan carta poder otorgada por "el administrado" a su favor, a fin de que realicen trámites relacionados a su procedimiento de compra venta ante esta Superintendencia (fojas 84 y 85).

6. Que, mediante escrito presentado el 12 de diciembre 2017 (S.I. N° 43505-2017), "el administrado" modifica su petitorio, solicitando la venta directa de "el predio" por la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 86 al 89).

7. Que, con escrito presentado el 19 de febrero de 2018 (S.I. N° 05395-2018) (fojas 90), "el administrado" adjunta los siguientes documentos: **a)** copia del Oficio N° 4904-2017-GRA-DRA/DTPRCC/UT emitido por la Dirección de Titulación de Predios Rurales y Comunidades Campesinas del Gobierno Regional de Ancash (fojas 92); **b)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero Fernando Gamarra Valverde (fojas 93 y 94); **c)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero Fernando Gamarra Valverde (fojas 95).

8. 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 manera excepcional de compraventa directa; encontrándose previstas las causales de procedencia en el artículo 77° del citado Reglamento y desarrolladas por la Directiva N.º 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.º 064-2014-SBN (en adelante "la Directiva N.º 006-2014/SBN").

9. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que el administrado que pretenda la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberá acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

10. Que, el artículo 43° de "el Reglamento" concordado con la Segunda Disposición Complementaria de "la Directiva N° 006-2014/SBN", señala que procede la venta de un bien de dominio público, por haber sido declarado como tal, previa desafectación administrativa del mismo. La desafectación de un bien de dominio público al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias.

11. Que, el numeral 6.1) de "la Directiva N.º 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las que se encuentran, 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 6.3) de la citada Directiva.





RESOLUCIÓN N° 234-2018/SBN-DGPE-SDDI

12. 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.

13. Que, el numeral 5.2) de “la Directiva N.º 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.

14. 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 éste es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con el “Reglamento”, “la Directiva N.º 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

15. Que, como parte de la etapa de calificación, se procedió a evaluar la documentación técnica, los antecedentes registrales así como la base gráfica de propiedades de esta Superintendencia, emitiéndose el Informe Preliminar N.º 174-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2018 (fojas 96), en el cual se determinó respecto a “el predio” lo siguiente: **i)** 125 747,87 m², que representa el 87,19% de “el predio” forma parte de un predio de mayor extensión, se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 1127312 de la Oficina Registral de Casma, con CUS 97419 (fojas 102); **ii)** 17 260,08 m², que representa el 11,97% de “el predio”, que forma parte de un predio de mayor extensión, se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 1127481 de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 95106 (fojas 103); **iii)** 1 210,14 m², que representa el 0,84% de “el predio” se encuentra en un ámbito sin inscripción registral; **iv)** se advierte que se han efectuado inspecciones técnicas en “el predio”, por lo cual se emitieron las Fichas Técnicas N° 0921-2014 y 0528-2015/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 29 de noviembre de 2014 y 27 de noviembre de 2014, respectivamente (fojas 104 y 105); y 2286-2017/SBN-DGPE-SDS de fecha 20 de setiembre de 2017 (fojas 106); y, **v)** forma parte de la Quebrada Rio Seco.

16. Que, en tal sentido, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, respecto del 0,84% de “el predio” (1 210,14 m²); este no cuenta con inscripción a favor del Estado, 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 48¹ de “el Reglamento”. No obstante, esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, sobre el estado actual de “el predio” a fin de que evalúe las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado.

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. (...)



17. Que, en relación al 87,19% de “el predio” (125 747,87 m²) y 11,97% de “el predio” (17 260,08 m²) esta Subdirección procede a evaluar su petición en la medida que estas áreas se encuentran inscritas a favor del Estado. En el caso concreto “el administrado” solicita la venta directa de “el predio” en virtud de la causal d) del artículo 77 de “el Reglamento” prescribe que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta del procedimiento de venta directa cuatro requisitos fundamentales. Dichos requisitos son: a) posesión del predio solicitado con una antigüedad mayor a cinco (05) años anterior al 25 de noviembre de 2010; b) área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente; c) se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí.

18. Que, en ese sentido, conforme se indicó en el Informe Preliminar descrito en el décimo quinto considerando de la presente resolución, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “la SDAPE”) y la Subdirección de Supervisión (en adelante “SDS”), como parte de la evaluación del procedimiento de primera inscripción de dominio y de denuncias (art. 45° y 47° del “ROF de la SBN”) a cargo de las citadas subdirecciones, realizaron inspecciones técnicas en “el predio”, constatando lo siguiente:



- a) En relación al área de 5 602 490,68 m² inscrita en la partida registral N° 1127312 de la Oficina Registral de Casma con CUS 97419, se determinó que se encuentra desocupado, de acuerdo a la inspección realizada el 27 de noviembre de 2014 por “la SDAPE”, tal como se indica en la Ficha Técnica N° 528-2015/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 104).

Es de precisar que, el área de 125 747,87 m², que representa el 87,19% de “el predio”, forma parte del área de mayor extensión inscrita en la partida registral N° 1127312 inspeccionada por “la SDAPE”, por lo que se colige que dicha área se encontraba desocupada en la fecha de la mencionada inspección.



- b) Respecto al área de 161 496,55 m², inscrita en la partida registral N° 1127481 de la Oficina Registral de Casma con CUS 95106; es de señalar que, “la SDAPE” realizó una inspección técnica el 29 de noviembre de 2017 determinando que el área se encuentra desocupada, tal como se indica en la Ficha Técnica N° 921-2014/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 104).

Posteriormente, la Subdirección de Supervisión realizó una inspección técnica el 20 de setiembre de 2017 (Ficha Técnica N° 2286-2017/SBN-DGPE-SDS), determinando que el área de 12 630,33 m² se encuentra ocupado por módulos de maderas y esteras. Asimismo, se advierte que se encontró en posesión del predio materia de supervisión el señor Nilder Rodas.



Cabe precisar que, al área de 17 260,08 m², que representa el 11,97% de “el predio”, forma parte de un área de mayor extensión inscrita en la partida N° 1127481, inspeccionada por “la SDAPE” y la “SDS”, en donde se observó que 14 273,69 m² (82,70%) se encontraba desocupado y 2 986,39 m² (17,30%) se encuentra ocupado por el señor Nilder Rodas, persona distinta a “el administrado”, de acuerdo a lo indicado en la Ficha Técnica N° 2286-2017/SBN-DGPE-SDS (fojas 106).

19. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente, ha quedado demostrado que “el administrado” no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, esto es un área delimita en su totalidad con obras civiles de carácter permanente en “el predio”, razón por la cual la solicitud

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 234-2018/SBN-DGPE-SDDI

deviene en improcedente, tal como se indicó en el décimo séptimo considerando de la presente resolución.

20. Que, en tal sentido, ante el incumplimiento de uno de los requisitos concurrentes de la causal de venta directa invocada, no corresponde evaluar los demás requisitos establecidos en la citada causal, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en "el predio".

21. Que, no obstante a lo expuesto, de presentarse otras solicitudes, tomando en cuenta que el Informe Preliminar descrito en el décimo quinto considerando de la presente resolución, indica que "el predio" forma parte de la Quebrada Río Seco, deberá realizarse las consultas correspondientes a fin de determinar la libre disponibilidad de "el predio".

22. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar tal decisión a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a las atribuciones establecidas en el artículo 46° de "ROF de la SBN".

De conformidad con lo establecido en la Ley N.º 29151, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N.º 064-2014/SBN; la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 370-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2018 y los Informes Técnico Legales N.º 251, 252 y 253-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por el **JULIO CÉSAR ARGUEDAS VIZCARRA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión la presente resolución, a efectos de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- **DISPONER** el archivo definitivo del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de venta directa, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.-

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