

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 273-2018/SBN-DGPE-SDDI

San isidro, 17 de mayo de 2018

VISTO:

El Expediente N° 613-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **FERNANDO ROSBEL AYALA MORALES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 286 303,00 m², ubicado en la Playa La Mulata, kilómetro del 154 al 15/8 de la Carretera Panamericana Sur, distrito San Vicente, 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 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 (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 escrito presentado el 4 de agosto de 2017 (S.I. N° 25528-2017), Fernando Rosbel Ayala Morales (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia de su Documento Nacional de Identidad (fojas 3); **b)** copia de la constancia emitida por la Dirección General del Gobierno Interior el 20 de diciembre de 2003 (fojas 4 y 5); **c)** copia de la constancia de posesión emitida por el Juzgado de Paz del Centro Poblado de Herbay Alto el 24 de octubre de 2014 (fojas 6 y 7); **d)** copia del acta de diligencia de inspección judicial emitida por el Juzgado de Paz del Centro Poblado de Herbay Alto el 17 de octubre de 2017 (fojas 8 y 9); **e)** copia del acta de diligencia de inspección judicial



emitida por el Juez de Paz del Centro Poblado Herbay Alto el 2 de noviembre de 2016 (fojas 11 y 12); **f**) copia de la constancia de posesión emitida por el Juez de Paz del Centro Poblado de Herbay Alto el 4 de diciembre de 2016 (fojas 14 y 15); **g**) copia de los recibos de pagos por concepto del impuesto predial de los años 2010 al 2016 (fojas 16 al 24); **h**) memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Eryk Márquez Requena el 26 de mayo de 2017 (fojas 25 y 26); **i**) plano perimétrico y ubicación suscrito por el ingeniero civil Eryk Márquez Requena el 26 de mayo de 2017 (fojas 27); y, **j**) certificado de búsqueda catastral emitida el 6 de junio de 2017 (fojas 28 y 29).

4. Que, con escrito presentado el 8 de enero de 2018 (S.I. N° 00587-2018) (fojas 33) "el administrado" adjunta, entre otros, copia del contrato de compraventa otorgado por Adolfo Fred Castro Chaca a favor de "el administrado" (fojas 34 al 37).

5. Que, mediante escrito presentado el 23 de enero de 2018 (S.I. N° 02230-2018) (fojas 43 y 44), Edwin Carlos Daviran Ártica (en adelante "el Opositor") se opone al presente procedimiento de venta directa.

6. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, 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 de la 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").

7. Que, el artículo 32° del glosado cuerpo normativo, 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; en concordancia con ello, el numeral 5.2 de "la Directiva N° 006-2014/SBN", establece 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.

8. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección procede a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requiere 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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

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 Preliminar N° 325-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2018 (fojas 104 al 112), determinando lo siguiente: i) de la evaluación de la documentación técnica presentada se obtiene un área de 286 303,13 m², la cual discrepa con la solicitada (286 303,00 m²); ii) 21 400,78 m², (7,47% de "el predio") se encuentra inscrito a favor de Proyecto de





RESOLUCION N° 273-2018/SBN-DGPE-SDDI

Infraestructura de Transporte Nacional – PROVIAS NACIONAL en la partida registral N° 21108848 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete (fojas 122 al 124); iii) 84 497,44 m², (29,52% de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Proyecto Especial de Propósitos Múltiples Sur Medio en la partida registral N° 21001312 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete (fojas 113 al 121); y, iv) 180 404,91 m², (63,01% de “el predio”), se encuentra sin inscripción registral; v) 24 625,08 m², se superpone con el derecho de vía de la ruta PE-1S.



11. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede de la presente resolución, la solicitud de venta directa deviene en improcedente por las razones siguientes: i) 7,47% (21 400,78 m²) y 29,52 (84 497,44 m²) de “el predio” no son de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia; ii) 180 404,91 m² no cuenta con inscripción a nombre del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48^{o1} de “el Reglamento”; y iii) 24 625,08 m² se superpone con el derecho de vía de la ruta PE-1S, el cual es un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73^o de la Constitución Política del Perú de 1993² y el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”³, por lo tanto no pueden ser materia de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia del presente procedimiento, carece de objeto que esta Subdirección se pronuncie en relación al escrito de oposición citado en el quinto considerando de la presente resolución.

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; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 460-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2018; y, los Informes Técnico Legales N° 298, 299 y 300-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2018.

¹ Artículo 48.-

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 (...)

² Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

³ Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.





SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **FERNANDO ROSBEL AYALA MORALES**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Carece de objeto pronunciarse sobre la oposición formulada por **EDWIN CARLOS DAVIRAN ARTICA**, al presente procedimiento, toda vez que el mismo ha concluido con la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por "el administrado".

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 8.0.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores

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