

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 372-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de junio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 930-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ROBERTO JOSÉ MARÍA RIVERA SUPO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 1000,00 m², ubicado en el sector La Posita Tres Piedras, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11027482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma Zona Registral N° VII – Sede Huaraz con CUS N° 95758; en adelante “el predio”.

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 10 de noviembre de 2017 (S. I. N° 39564-2017), Roberto José María Rivera Supo (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio”, bajo la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** copia legalizada del certificado de posesión emitido por la Gobernación del distrito de Huarney el 5 de diciembre de 2003 (foja 2); **2)** acta de constatación ocular y declaración judicial emitido



el 12 de abril de 2010, suscrito por el Juez de Paz de Huarmey Eliseo Digno Maguiña colonia (foja 3 y 4); **3)** copia fedateada por Notario de la búsqueda catastral emitida por Oficina Registral de predios de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz el 22 de julio de 2016 (foja 6); **4)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero Alexander Cornejo Quiroz, el 14 de junio de 2016 (fojas 7 y 8); **5)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero Alexander Cornejo Quiroz el 14 de junio de 2016 (foja 9); y, **6)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 12).

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, de manera excepcional, objeto 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, 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, 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.

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

7. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva” 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 esta 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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de la “Directiva”.

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, 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 directa, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, que quien lo solicite sea una persona natural o jurídica facultada para realizar dicho acto, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige la venta directa (calificación formal); de conformidad con nuestro “Reglamento” y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 474-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2018 (foja 13) según el cual concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11027482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 18) con CUS N° 95758; **ii)** según lo visualizado en las imágenes satelitales proporcionadas por Comisión Nacional de Desarrollo Espacial – CONIDA y Google Earth, corroboradas por la Ficha Técnica 0141-2016/SBN-DGPE-



RESOLUCION N° 372-2018/SBN-DGPE-SDDI

SDDI del 25 de mayo de 2016 (fojas 17), éste se encuentra fuera de dominio restringido al no existir rompimiento de la continuidad sobre la Zona de Dominio Restringido de acuerdo a los Artículos 6° y 7° del D.S. 050-2006-EF – “Reglamento de la Ley N° 26856 – Ley de Playas”; y, **iii)** según la inspección técnica del 25 de mayo de 2015 la Ficha Técnica N° 141-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 17), y la inspección técnica del 15 de marzo de 2018 recogida en la Ficha Técnica N° 0069-2018/SBN-DGPE-SDDI (foja 23), “el predio” no cuenta con ocupación ni edificación alguna, información que ha sido corroborada con las imágenes de CONIDA y Google Earth.



11. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede, “el predio” se encuentra fuera del dominio restringido de lo que se colige que se encuentra en la zona de dominio privado del Estado, siendo de aplicación la normativa especial de esta Superintendencia, Ley N° 29151 y su Reglamento.

12. Que, en ese orden de ideas, “la administrada” peticona la venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, según la cual se advierten 4 requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio”; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.



13. Que, asimismo el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de “la Directiva N°006-2014/SBN” regula que para la aludida causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta la siguientes condiciones: **i)** obras civiles de carácter permanente; **ii)** el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, **iii)** está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

14. Que, en virtud de las inspecciones citadas citada en el décimo considerando de la presente resolución, ha quedado determinado en campo que no se cumple con los requisitos establecidos para proceder a una venta directa por las causales de posesión establecidas en el artículo 77° de “el Reglamento”; las cuales han sido detalladas en el décimo primer considerando de la presente resolución, en la medida que “el predio” se encuentra desocupado y no cuenta con edificación alguna; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado disponiéndose además el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.



15. Que, en relación a la documentación detallada en el tercer considerando de la presente resolución, entre las cuales se encuentran aquellas con los que "el administrado" pretende acreditar el ejercicio de posesión, debemos indicar que estas no causan convicción a esta Subdirección al haberse determinado en el considerando que antecede que "el predio" a la fecha de inspección, es decir 25 de mayo de 2016 y el 15 de marzo de 2018, se encontraba desocupado.

16. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, 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, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 646-2018 /SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 425-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ROBERTO JOSÉ MARÍA RIVERA SUPO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

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

Regístrese, y comuníquese

P.O.IN° 8.0.1.8



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