

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 383-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de junio de 2018

VISTO:



El expediente N° 204-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **PATRICIA JENIFER LEGUÍA JIMÉNEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 991,00 m², ubicado en el 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”; y,

CONSIDERANDO:




1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el 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 esta Superintendencia.

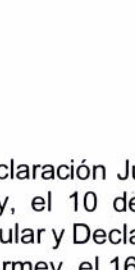
3. Que, mediante escrito presentado el 15 de marzo de 2017 (S.I. N° 07691-2017), Patricia Jenifer Leguía Jiménez (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” en aplicación del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia fedateada del Acta de Constatación Ocular y Declaración Judicial, emitida por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación de Huarney, el 28 de abril de 2016 (fojas 2); **b)** copia fedateada

del Acta de Constatación Ocular y Declaración Judicial, emitida por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación de Huarmey, el 10 de agosto de 2010 (fojas 4); **c)** copia fedateada del Acta de Constatación Ocular y Declaración Judicial, emitida por el Juzgado de Paz de Primera Nominación de Huarmey, el 16 de octubre de 2003 (fojas 6); **d)** copia simple de la partida registral N° 11027483 del registro de predios de la Oficina Registral de Casma, emitida el 6 de setiembre de 2016 (fojas 7); **e)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Huarmey, el 26 de abril de 2016 (fojas 18); **f)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero Alexander Cornejo Quiroz el 16 de marzo de 2016 (fojas 19); y, **g)** copia simple de la partida registral N° 11027482 del registro de predios de la Oficina Registral de Casma, emitida el 13 de setiembre de 2016 (fojas 22).



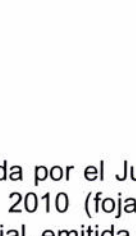
4. Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos 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 “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 un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.



6. 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.

7. 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.



8. 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.

9. 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 de Brigada N° 701-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de junio de 2017 (fojas 28), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, 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 32); **ii)** se encuentra fuera de dominio restringido al 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”; **iii)** cuenta con zonificación Zona Urbanizable Periférica – ZUP, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de Huarmey 2014-2024, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 008-2015-MPH del 18 de mayo de 2015; y, **iv)** según las imágenes fotográficas adjuntas a la Ficha Técnica N° 141-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo de 2016 (fojas 31), que contiene la inspección realizada por profesionales de esta Subdirección el 19 de mayo de 2016, “el predio” no cuenta con ocupación ni edificación alguna, información que ha sido corroborada con las imágenes de CONIDA y Google Earth.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 383-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. 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 “el Reglamento”.



11. Que, en ese orden de ideas, “la administrada” peticona la venta directa de “el predio” en virtud de la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento”, según la cual se advierte cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **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; 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.



12. 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.

13. Que, en virtud de las fotografías tomadas en la inspección de campo realizada el 19 de mayo de 2016, recogidas en la Ficha Técnica citada en el noveno considerando de la presente resolución (fojas 31), ha quedado determinado que no se cumple con los requisitos establecidos en el literal a y c del décimo primer considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”; 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.



14. Que, en relación a la documentación detallada en el tercer considerando de la presente resolución, entre las cuales se encuentran aquellas con las que “la administrada” pretende acreditar el ejercicio de posesión, debemos indicar que éstas no causan convicción a esta Subdirección al haberse determinado en el considerando que antecede que “el predio” a la fecha de inspección, es decir 19 de mayo de 2016, se encontraba desocupado.

15. 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 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Informe de Brigada N° 666-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 0450-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2018.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **PATRICIA JENIFER LEGUÍA JIMÉNEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.-

POI 8.0.1.8



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