

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N°**

**0413-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 3 de julio de 2017

**VISTO:**

El Expediente N° 144-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la señora **KATHERINE LIZBETH ZORRILLA RIEGA** mediante el cual solicita la **VENTA DIRECTA** del predio de 850.00 m<sup>2</sup>, que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida Registral N° 11027482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la 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 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”) y el 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 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 6 de febrero de 2017 (S.I. N° 05361-2017) la señora Katherine Lizbteh Zorrilla Riega (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” por causal de posesión establecida en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto, presenta los documentos siguientes: a) copia legalizada del Acta de Constatación Ocular y Declaración Judicial del 24 de marzo de 2010 emitido por el Juez de Paz de Segunda Nominación de la Corte Superior de Justicia Del Santa (fojas 2); b) copia legalizada de la Búsqueda Catastral N° 691728 de 28 de marzo de 2016 (fojas 4); c) copia legalizada de la Partida Registral N° 11027113 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII – Sede



Huaraz (fojas 5); **d**) memoria descriptiva (área no catastrada) del 22 de marzo de 2016 (fojas 7); **e**) copia simple del documento nacional de Julio Zorrilla Lora (fojas 9); **f**) copia legalizada de la Constancia de Zonificación y Vías N° 001-2017-MPH-GGY del 9 de enero de 2017 (fojas 11); **g**) plano perimétrico suscrito por el ingeniero Alexander F. Cornejo Quiroz (fojas 13).

4. Que, la disposición de predios de propiedad del Estado se encuentra regulada por "el Reglamento", en donde se establecen las diversas formas de disposición de predios, entre ellas la adjudicación en venta directa de estos, estableciéndose en su artículo 74° que "los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa".

5. Que, los supuestos en los cuales procede la venta directa de bienes de dominio privado a favor de particulares se encuentran establecidos taxativamente 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"); razón por la cual, la adjudicación en venta directa es posible solo si se acredita el cumplimiento de alguna de las causales que allí se señalan, siendo el valor de venta el que resulte de la tasación comercial del predio.

6. Que, el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento", dispone lo siguiente:

"Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, sólo en los siguientes casos:

(...)

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades (...)"

7. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la citada 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 principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA, "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, mediante Informe de Brigada N° 303-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2017 se procedió a calificar la documentación técnica remitida, concluyéndose





**RESOLUCIÓN N°**

**0413-2017/SBN-DGPE-SDDI**

que "el predio" está inscrito en la Partida Registral N° 11027482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz con CUS N° 95758. Asimismo, que tiene zonificación RDB-Residencial de Baja Densidad.

11. Que, la Brigada de Instrucción a cargo del procedimiento realizó una inspección técnica a "el predio" el 7 de abril de 2017 quedando registrada en la Ficha Técnica N° 0104-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de abril de 2017 en la que se constató lo siguiente:

"(...)

1. EL PREDIO EN ESTUDIO, FORMA PARTE UNA FILA DE LOTES COLINDANTES ENTRE SI, A LOS CUALES SE ACCEDE POR UNA VÍA AFIRMADA QUE PARTE DESDE EL BALNEARIO DE TUQUILLO, CON DIRECCIÓN HACIA EL NORTE. ESTOS LOTES SE UBICAN A LA ALTURA DE LA PLAYA LA POSITA, APROXIMADAMENTE A UNOS 110,00 M DE DISTANCIA, ALINEADOS EN LA MARGEN ESTE DE LA MENCIONADA VÍA.

2. EL PREDIO SOBRE EL CUAL SE REALIZÓ LA INSPECCIÓN, SE ENCUENTRA DELIMITADO Y CERCADO CASI EN SU TOTALIDAD, POR PALOS DE MADERA Y ALAMBRE DE PÚAS. EN EL LINDERO FRONTAL HACIA LA VÍA AFIRMADA, CUENTA CON DOS COLUMNAS DE CONCRETO Y UNA REJA METÁLICA. AL INTERIOR SE OBSERVA UNA EDIFICACIÓN PREFABRICADA DE MADERA DE APROX. 30,00 M2, CONSTRUIDA SOBRE UNA LOSA DE CONCRETO DE LA MISMA ÁREA Y UN MURO BAJO DE LADRILLO, SIN USO, QUE ENCIERRA UN ÁREA DE 3 M2 APROX. EL RESTO DEL PREDIO (MAYOR PARTE DEL PREDIO) NO CUENTA CON OCUPACIÓN Y NO SE APRECIA QUE ACTUALMENTE ESTE DESTINADO A ALGÚN USO O ACTIVIDAD. ASIMISMO AL CONSTITUIRNOS SOBRE EL PREDIO NO SE ENCONTRÓ A NADIE EN EL MISMO.

3. SE DEBE INDICAR QUE EN EL DESARROLLO DE LA INSPECCIÓN DEL PREDIO MATERIA DEL PRESENTE, SE ACCEDIÓ SIN INCONVENIENTE ALGUNO, AL LOTE COLINDANTE HACIA EL NORTE, EL CUAL ESTÁ DELIMITADO POR PALOS Y COLUMNAS DE CONCRETO ARMADO EN LOS VÉRTICES, QUE PERMITEN EL ACCESO; EN RELACIÓN A DICHO LOTE, CABE INDICAR QUE EN SU INTERIOR ÚNICAMENTE SE ENCONTRÓ UN MÓDULO DE MADERA DE APROXIMADAMENTE 25,00 M2, SOBRE UNA LOSA DE CONCRETO DE LAS MISMAS DIMENSIONES, SIN EMBARGO, SOBRE EL ÁREA RESTANTE (MAYOR PARTE DEL PREDIO) NO SE ENCONTRÓ OTRO TIPO DE OCUPACIÓN O USO AL CUAL HAYA SIDO DESTINADO, AL ACCEDER A DICHO LOTE, SE PUDO OBSERVAR QUE PARTE DEL ALAMBRADO DE PÚAS DEL PREDIO SOLICITADO SE ENCONTRABA ROTO, PUDIÉNDOSE ACCEDER TAMBIÉN AL MISMO SIN RESTRICCIONES.

-SE OBSERVA EN LAS FOTOGRAFÍAS 3 Y 4 DE LA FICHA N° 0808-2016/SBN-DGPE-SDS DEL 02/03/2016 QUE EN EL ÁMBITO DEL PREDIO SOLICITADO NO EXISTÍA NI LA CASETA DE MADERA, NI EL CERCADO DE PÚAS.

"(...)"

12. Que, la causal de venta directa invocada por "la administrada" se encuentra compuesta por la suma de cuatro elementos: **a)** posesión consolidada desde antes del 25 de noviembre de 2010, **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles, **c)** uso compatible con la zonificación vigente, **d)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros en la mayor parte del predio.

13. Que, el numeral 6.4) del artículo VI) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" señala que para el supuesto de venta directa este previsto en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento", se considera que hay posesión del predio en campo cuando cumple con las siguientes condiciones: **a)** obras civiles de carácter permanente, **b)** 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, **c)** 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 ese sentido tomando en consideración el marco normativo antes expuesto es necesario evaluar si “el administrado” ha cumplido con los requisitos establecidos en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”:

**a) Posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010**

Mediante la copia legalizada del Acta de Constatación Ocular y Declaración Judicial del 24 de marzo de 2010 emitido por el Juez de Paz de Segunda Nominación de la Corte Superior de Justicia Del Santa (fojas 2), “la administrada” documentalmente acredita la antigüedad de posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; en consecuencia, se cumple con el primer requisito.

**b) Área delimitada en su totalidad con obras civiles**

A través de la inspección técnica llevada a cabo el 7 de abril de 2017 quedando registrada en la Ficha Técnica N° 0104-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de abril de 2017, se constató que “el predio” se encuentra cercado (delimitado) **casi en su totalidad por palos de madera y alambres de púas** y parte de ello se encontraba roto accediendo al mismo por el lote colindante; en consecuencia, no se cumple con el segundo requisito.

**c) Uso compatible con la zonificación vigente**

A través de la copia legalizada de la Constancia de Zonificación y Vías N° 001-2017-MPH-GGY del 9 de enero de 2017 (fojas 11) se indica que “el predio” tiene zonificación RDB-Residencial de Baja Densidad, cuyo usos compatibles son Comercio Local, Otros Usos - OU, Comercio Especializado – CE.

En la inspección técnica efectuada se verificó que “el predio” no está siendo destinado a ninguna finalidad compatible con la zonificación vigente, se encuentra desocupado; en consecuencia, no se cumple con el tercer requisito.

**d) Predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros en la mayor parte del predio.**

A través de la inspección técnica llevada a cabo el 7 de abril de 2017 se constató que “el predio” no se encuentra destinado para algún fin ni tampoco se evidencia posesión en el mismo, solo se encontró un módulo de madera de aproximadamente 25.00 m<sup>2</sup> ubicado sobre una losa de concreto; sin embargo, sobre el área restante (mayor parte del predio) no se encontró otro tipo de ocupación o uso al cual haya sido destinado; en consecuencia, no se cumple con el cuarto requisito

15. Que, de lo expuesto se advierte que “el predio” no se encuentra destinado para algún fin compatible con la zonificación vigente, no existe evidencia de posesión o actividad alguna, tampoco se encuentra cercado en su totalidad, pudiendo ingresar al mismo sin dificultad; en consecuencia, no habiéndose cumplido con acreditar la causal invocada corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa por la causal establecida en el literal c) del artículo 77° del “Reglamento”, debiéndose por tanto disponer el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

16. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, de conformidad con el

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N°**

**0413-2017/SBN-DGPE-SDDI**

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 por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificatorias y, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, y el Informe Técnico Legal N° 0514-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de julio de 2017.



### **SE RESUELVE:**



**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA solicitada por **KATHERINE LIZBETH ZORRILLA RIEGA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión para que, una vez consentida la presente resolución, realice la labor de supervisión de conformidad con sus respectivas competencias.

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

**Regístrese y comuníquese.**  
P.O.I 5.2.1.8



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