

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 414-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 04 de julio de 2017

### **VISTO:**

El Expediente N° 710-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el señor **JONATHAN MARTÍN ZORRILLA RIEGA**, mediante, el cual solicita la **VENTA DIRECTA** del predio de 0,0579 ha, situado en el distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, inscrito a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales 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 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 el escrito presentado el 25 de agosto de 2016 (S.I. N° 22923-2016), **JONATHAN MARTÍN ZORRILLA RIEGA** (en adelante “el administrado”), solicita en venta directa de “el predio”, por causal de posesión establecida en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto, presenta entre otros los documentos siguientes: 1) Copia Certificada de la Constatación Ocular y Declaración Judicial de fecha 10 de mayo de 2010, emitido por el Juez de Paz de Segunda Nominación de la localidad de Huarney - Eliseo Digno Maguiña Colonia, sobre el área de 0,0579 ha. (fojas 02); 2) Certificado de Búsqueda Catastral emitido el 10 de agosto de 2016 por la Zona Registral N° VII Sede Huaraz-Oficina Receptora de Huarney (fojas 04); 3) Plano Perimétrico de junio de 2016, con el cuadro de datos técnicos en coordenadas UTM PSAD56\_Z17sur,



suscrito por el Ingeniero Alexander F. Cornejo Quiroz (CIP. N° 139872)(fojas 05); 4) Memoria Descriptiva del 7 de junio de 2016, con el cuadro de datos técnicos en coordenadas UTM PSAD56\_Z17sur, suscrito por el Ingeniero Alexander F. Cornejo Quiroz (CIP. N° 139872)(fojas 06); 5) Partida Registral N° 11027483 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 08).

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 indubitablemente 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.





## **RESOLUCIÓN N° 414-2017/SBN-DGPE-SDDI**

10. Que, en el caso concreto, personal de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia realizó una inspección técnica el 07 de abril de 2017, en el ámbito en evaluación, describiendo el resultado en la Ficha Técnica N° 0104-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de abril de 2017, en la cual, en relación al predio que es materia de la presente solicitud, se constató lo siguiente:

"(...)

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 m<sup>2</sup>, 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.

"(...)"

11. Que, de la revisión de antecedentes técnicos que obran en el aplicativo SINABIP que administra esta Superintendencia, se ha encontrado que con fecha del 02 de marzo de 2016, especialistas de la Subdirección de Supervisión-SDS, realizaron una inspección técnica en el ámbito de evaluación, plasmando el resultado en la Ficha Técnica N° 808-2016/SBN-DGPE-SDS del 21 de abril de 2016, en cuyas imágenes fotográficas se advierte que, según inspección del 02 de marzo de 2016, sobre el predio en evaluación no se encontraba el módulo de madera que se evidenció en la posterior inspección del 07 de abril de 2017.

12. Que, la causal de venta directa invocada por "el administrado" 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, mediante Informe de Brigada N° 708-2017/SBN-DGPE-SDDI del 08 de junio de 2017 se procedió a calificar la documentación técnica remitida, concluyendo respecto al predio lo siguiente:

"(...)

4.1. JONATHAN MARTÍN ZORRILLA RIEGA ha solicitado la compraventa directa de "el predio", de 0,0579 ha (579,00 m<sup>2</sup>), situado en el sector La Posita, en el distrito y provincia de Huarmey, departamento de



Ancash, el cual, de acuerdo a la evaluación técnica realizada sobre la base catastral de propiedades estatales que administra esta Superintendencia, se verifica que forma parte de la propiedad inscrita a favor del Estado, en la Partida Registral N° 11027482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, correspondiente al código CUS N° 95758, sobre el cual no se han encontrado indicios de dominio público, por lo tanto se desvirtúa el contenido del Certificado de Búsqueda catastral presentado por el administrado.

- 4.2 Al respecto, no obstante que la evaluación se enmarca en la proyección de 200,00 m desde el litoral, se ha determinado que el ámbito del predio solicitado se encuentra fuera de los alcances de la Ley N° 26856, debido a la existencia de una vía anterior a la vigencia de dicha Ley.
- 4.3 En tal sentido, como resultado de la evaluación técnica, se concluye que el interesado ha acreditado documentalmente la posesión antes del 25 de noviembre de 2010; sin perjuicio de ello, de acuerdo a los antecedentes de la inspección realizada en el ámbito el 07 de abril de 2017, se advierte que en el presente caso, no obstante que no se restringe el acceso de terceros, se cumple con la delimitación del predio; sin embargo, no se cumple con que la mayor parte del predio se encuentre destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros; asimismo, de la revisión de antecedentes técnicos que obran en el SINABIP se advierten imágenes de la inspección de fecha 02 de marzo de 2016, donde no se encontraba el módulo de madera que se evidencio en la posterior inspección de fecha 07 de abril de 2017.
- 4.4 En la solicitud no se presentó el documento de Zonificación que permita evaluar la compatibilidad con el uso, según exige la causal, sin embargo, no resultará necesario considerando lo expresado en la conclusión anterior.

(...)"

15. Que, en virtud al Informe de Brigada N° 708-2017/SBN-DGPE-SDDI, ha quedado demostrado que la mayor parte de "el predio" no se encuentra destinado para algún uso, con fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros.

16. Que, en virtud al marco normativo antes expuesto no se ha 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.

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, y el Informe Técnico Legal N° 0499-2017/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio del 2017.

#### SE RESUELVE:

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

**Artículo 2°.-** 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. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES