



RESOLUCIÓN N° 479-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de agosto de 2016

VISTO:

El Expediente N° 449-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **SIMÓN SILMAN NAVARRO**, mediante la cual peticiona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** de un área de 150 000,00 m², ubicada en el distrito de Supe, provincia de Barranca y departamento de Lima, que se encuentra parcialmente superpuesto con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la Partida N° 80123719 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca - Zona Registral N° IX – Sede Lima, signada con CUS N° 84552, 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 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 (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 esta Superintendencia.



3. Que, mediante escrito presentado el 30 de mayo de 2016 (S.I. N° 14202-2016), **SIMÓN SILMAN NAVARRO** (en adelante “el administrado”), solicita la venta por subasta pública de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** plano de ubicación y localización (lámina 1/1), del 5 de enero de 2016 (fojas 4); **2)** plano mosaico fotográfico (lámina 1/1), del 5 de enero de 2016 (fojas 5); **3)** plano perimétrico (lámina 1/1), del 4 de marzo de 2016 (fojas 6); **4)** memoria descriptiva del 5 de enero de 2016 (fojas 7); **5)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido el 25 de mayo de 2016 por la Subdirección de Registro y Catastro de esta

Superintendencia (fojas 10); **6)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido el 26 de abril de 2016 por la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 11); **7)** copia simple de la copia certificada de la Partida N° 80123719, emitida el 17 de mayo de 2016 por la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 13); y, **8)** copia simple de la copia certificada de la Partida N° 13058693 (Libro de derechos mineros), emitida el 17 de mayo de 2016 por la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 15).

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 objeto de compraventa sólo **bajo la modalidad de subasta pública** y, excepcionalmente, por compraventa directa. Cabe señalar que, el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 004-2013/SBN, que regula los “Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 065-2013/SBN, publicada el 27 de septiembre de 2013, derogada por la Directiva N° 001-2016/SBN, aprobada por la Resolución N° 048-2016/SBN del 30 de junio de 2016 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 06 de julio de 2016 (en adelante “la Directiva N° 001-2016/SBN”).

5. Que, asimismo, es conveniente precisar que de acuerdo con lo dispuesto en la Única Disposición Transitoria de “la Directiva N° 001-2016/SBN”, ésta se aplica a partir del día siguiente de su publicación, e incluso respecto de los procedimientos administrativos en trámite –como el caso de autos–, razón por la cual corresponde adecuar el procedimiento a la vigente Directiva.

6. Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 74° de “el Reglamento”, **la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, cuando el bien es de propiedad del Estado, a la SBN o al Gobierno Regional que haya asumido competencia en el marco del proceso de descentralización. A mayor abundamiento, en su último párrafo prevé que el impulso del trámite de venta por subasta de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el procedimiento de venta. En consecuencia, el procedimiento de compraventa por subasta pública se inicia de oficio y no a solicitud de parte.** (el resaltado es nuestro).

7. Que, en ese sentido, como parte de la etapa de calificación se ha emitido el Informe de Brigada N° 819-2016/SBN-DGPE-SDDI del 3 de junio de 2016 (fojas 24), según el cual, se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

“(…).

4.1 De la evaluación técnica de “el predio”, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se desprende que “el predio” se superpone de la siguiente manera:

- Parcialmente con 146 936,0845 m² (97,95 %) con el predio inscrito a favor del **Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales-SBN**, adquirido por primera de dominio a mérito de la Resolución N° 039-2014/SBN-DGPER-SDAPE de 06.02.2014, en la partida N° **80123719** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, con un área inscrita de 2 450 029,06 m², correspondiéndole el Registro SINABIP N° 23529 del Libro de Lima y CUS N° **84552** denominado Playa Quita Calzón, ubicado al Sur del Centro Poblado Caleta Vidal a la Altura del Km. 180 de la Carretera Panamericana Norte.
- Parcialmente con 3 040,3296 m² (2,03%) en ámbito sin inscripción registral, que corresponde a la **zona de dominio restringido**, que empieza a partir del límite de la zona de playa hasta el límite donde se rompe la continuidad geográfica, colindante con las faldas del acantilado, constituido por depósitos de arena y detritos, producto de



RESOLUCIÓN N° 479-2016/SBN-DGPE-SDDI

deslizamientos y desprendimientos de materiales del acantilado, originados por los procesos de erosión eólica y pluvial, siendo estos suelos inestables, delimitado en forma irregular.

- El saldo de área de 23,8164 m² (0,02%) en ámbito sin inscripción registral, que corresponde a la zona de acantilados (suelo rocoso con pendiente fuerte).

4.2 Revisado la Base Gráfica del GEOCATMIN (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero, del INGEMMET) y la Base Gráfica referencial del INGEMMET al cual se accede a manera de consulta, se verifica que "el predio" se superpone totalmente con la Concesión minera denominada "Quita Calzón" signado con código N° 010344912 en estado de "titulado", inscrito en la Partida N° 13058693.

4.3 Realizada la consulta en la página web de la Municipalidad Provincial de Barranca: <http://www.munibarranca.gob.pe/pdf/ZONIFICACION-ENERO2016.pdf>, se visualizó el Plano de zonificación y usos de suelos vigente del Plan de Desarrollo Urbano del 2008-2018, sin embargo, se verifica que, "el predio" no se encuentra comprendido dentro de dicho plano, en tanto solo corresponde a la Ciudad de Barranca, por lo que se infiere que no tiene zonificación, además de ello se encuentra aprox. a 75km. de la ciudad de Barranca. No obstante se efectuó la consulta en la página de la Municipalidad distrital de Supe, no pudiéndose ubicar el plano de zonificación vigente, dado que se encuentra en construcción.

4.4 Revisada la Base Grafica del Plan de Playas (R:), / Entregable 2 / Plano 05_SUPE y que insertado el polígono de "el predio", éste se encuentra parcialmente en zona de acantilados, que rompe la continuidad geográfica, y parte de la zona de dominio restringido el cual colinda con la zona playa y en las faldas del acantilado.

(...):"

8. Que, en virtud del informe descrito en el considerando precedente se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 146 936,0845 m² que representa el 97,95% se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N° 80123719 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca - Zona Registral N° IX Sede-Lima; **ii)** 3 040,3296 m² que representa al 2,03% no cuenta con inscripción registral y corresponde a la zona de dominio restringido; y, **iii)** 23,8164 m² que representa el 0,02% corresponde a un ámbito sin inscripción registral y con zona de acantilados.

9. Que, respecto a las áreas de 3 040,3296 m² y 23,8164 m², ha quedado demostrado técnicamente que no cuentan con antecedentes registrales, por lo que no pueden ser materia de ningún acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

10. Que, si bien el área restante (146 936,0845 m²) es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia, su venta mediante subasta pública resulta improcedente, toda vez que estamos frente a un **procedimiento de oficio y no a solicitud de parte**; por tanto, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud presentada por "el administrado". Sin perjuicio de ello, se informa que al tratarse de un procedimiento de oficio, esta Subdirección evaluará en su oportunidad la



disposición de “el predio” de propiedad del Estado, representado por la SBN, mediante subasta pública y, de ser procedente, se informará de la respectiva convocatoria a través de la página Web de la SBN.

11. Que, por otro lado, ésta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, de conformidad con el literal e) del artículo 44° 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 el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; la Directiva N° 001-2016/SBN, aprobada mediante la Resolución N° 048-2016/SBN; Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Resolución N° 073-2016/SBN-SG del 01 de agosto de 2016; y, el Informe Técnico Legal N° 0549-2016/SBN-DGPE-SDDI del 01 de agosto de 2016.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **SIMÓN SILMAN NAVARRO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de venta del predio mediante subasta pública, una vez consentida la presente resolución.



Artículo 3°.- Poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

POI 5.2.7.3



MARIA ROSA QUINTANILLA LARICO
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (e)
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales