

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 503-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 02 de agosto de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 690-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **JULIO CÉSAR ARGUEDAS VIZCARRA**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 141 091,31 m<sup>2</sup>, ubicada en el Sector "Maria Bonita – Rio Seco", distrito de Culebras, provincia de Huarney y departamento de Áncash, 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, Ley N.º 29151 (en adelante la "Ley"), su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N.º 013-2012-VIVIENDA (en adelante el "Reglamento") y el Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N.º 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, (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 23 de agosto de 2017 (S.I. N° 28253-2017), Julio César Arguedas Vizcarra, (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", al amparo del literal c) del artículo 77º de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 6); **2)** copia certificada de la constancia municipal emitida por la Municipalidad Distrital de Culebras el 26 de noviembre de 1995 (fojas 7); **3)** copia certificada de la Resolución de Alcaldía N° 10-91-MDC del 16 de setiembre de 1991 (fojas 8); **4)** copia del certificado de posesión emitido por la Municipalidad Distrital de Culebras el 16 de setiembre de 1991 (fojas 9); **5)** copia certificada de las Declaraciones Juradas de Autoevaluó (PU y HR) de los años 1991 hasta 1995 (fojas 10 al 19); **6)** copia certificada de la constancia emitida por la Dirección Regional Agraria Ancash del Ministerio de Agricultura el 24 de agosto de 2004 (fojas 20); **7)** memoria descriptiva





suscrita por el arquitecto Elmer Anthony Gil Afler el 8 de agosto de 2017 (fojas 24 y 25); **8)** plano perimétrico suscrito por el arquitecto Elmer Anthony Gil Afler (fojas 26); y, **9)** copia del Informe Final "Estudio Hidrogeológico para localización y diseño de un pozo tubular con fines de uso de riego sector Rio Seco" (fojas 27 al 74).

**4.** Que, con escrito presentado el 30 de octubre de 2017 (S.I. N° 37973-2017), "el administrado" adjunta copia del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Casma el 20 de setiembre de 2017 (fojas 75 al 78) y la copia literal de la partida registral N° 11027312 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 79 al 82).

**5.** Que, con escrito presentado el 30 de octubre de 2017 (S.I. N° 38005-2017), "el administrado" adjunta carta poder otorgada a favor de William Alberto Carbonel Guevara y Rene Luis Arguedas Vizcarra, a fin de que realicen trámites relacionados al procedimiento de compra venta ante esta Superintendencia (fojas 83 y 84).

**6.** Que, mediante escrito presentado el 12 de diciembre 2017 (S.I. N° 43504-2017), "el administrado" modifica su petitorio, solicitando la venta directa de "el predio" por la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 95).

**7.** Que, con escrito presentado el 19 de febrero de 2018 (S.I. N° 05395-2018) (fojas 106), "el administrado" adjunta los siguientes documentos: **a)** copia del Oficio N° 4904-2017-GRA-DRA/DTPRCC/UT emitido por la Dirección de Titulación de Predios Rurales y Comunidades Campesinas del Gobierno Regional de Arequipa (fojas 108); **b)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero Fernando Gamarra Valverde (fojas 109); **c)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero Fernando Gamarra Valverde (fojas 111).

**8.** Que, la venta de los bienes del Estado se encuentra regulada en el artículo 74° del "Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de manera excepcional de compraventa directa; encontrándose previstas las causales de procedencia en el artículo 77° del citado Reglamento y desarrolladas por la Directiva N.º 006-2014/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad", aprobada por Resolución N.º 064-2014-SBN (en adelante "la Directiva N.º 006-2014/SBN").

**9.** Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que el administrado que pretenda la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberá acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

**10.** Que, el artículo 43° de "el Reglamento" concordado con la Segunda Disposición Complementaria de "la Directiva N° 006-2014/SBN", señala que procede la venta de un bien de dominio público, por haber sido declarado como tal, previa desafectación administrativa del mismo. La desafectación de un bien de dominio público al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias.

**11.** Que, el numeral 6.1) de "la Directiva N.º 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las que se encuentran, 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 6.3) de la citada Directiva.





**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 503-2018/SBN-DGPE-SDDI**

12. 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.

13. Que, el numeral 5.2) de "la Directiva N.º 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.

14. 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 éste es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con el "Reglamento", "la Directiva N.º 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

15. Que, como parte de la etapa de calificación, se procedió a evaluar la documentación técnica, los antecedentes registrales así como la base grafica de propiedades de esta Superintendencia, emitiéndose el Informe Preliminar N.º 450-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre de 2017 (fojas 85), en el cual se determinó respecto a "el predio" lo siguiente: i) 12 015,85 m<sup>2</sup>, que representa el 8,52 % de "el predio" forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11027481 de la Oficina Registral de Casma, con CUS 95106 (fojas 81); ii) 127 685, 27 m<sup>2</sup>, que representa el 90,50 % de "el predio", forma parte de un predio de mayor extensión, se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11027312 de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 97419 (fojas 79); iii) 1 390,19 m<sup>2</sup>, que representa el 0,98% de "el predio" se encuentra en un ámbito sin inscripción registral; iv) se advierte que se han efectuado inspecciones técnicas en "el predio", por lo cual se emitieron las Fichas Técnicas N° 0921-2014 y 0528-2015/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 29 de noviembre de 2014 y 27 de noviembre de 2014, respectivamente (fojas 88 y 89); y, v) formaría parte de la Quebrada Rio Seco.

16. Que, toda vez que a través del citado informe se advirtió la existencia de la Quebrada Seca, esta Subdirección con Oficio N° 293-2018/SBN-DGPE-SDDI del 8 de febrero de 2018 (fojas 99) y Oficio N° 873-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2018 (fojas 102), solicitó y reitero que la Autoridad Nacional del Agua, informe si "el predio" se encuentra afectado por bienes de dominio público (recursos hídricos), para lo cual se remitió documentación técnica, lo cual fue informado a "el administrado" con Oficio N° 329-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2018 (fojas 100); en atención a lo solicitado, la referida entidad con Oficio N° 658-2018-ANA-DCERH del 12 de abril de 2018 (S.I N° 14613-2018) (fojas 103), informa que no existe superposición entre "el predio" en consulta y el cauce del rio seco y sus bienes asociados.





17. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo quinto considerando de la presente resolución, respecto del 0,98% de "el predio" (1 390,19 m<sup>2</sup>); este no cuenta con inscripción a favor del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en la normativa citada en el décimo tercer y décimo cuarto considerando de la presente resolución y el artículo 48<sup>1</sup> de "el Reglamento". No obstante, esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, sobre el estado actual de "el predio" a fin de que evalúe las acciones para su inscripción de dominio a favor del Estado.

18. Que, en relación al 12 015,85 m<sup>2</sup> (8,52%) y 127 685, 27 m<sup>2</sup> (90,50 %), esta Subdirección procederá a evaluar su petición en la medida que estas áreas se encuentran inscritas a favor del Estado. En el caso concreto "el administrado" solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal d) del artículo 77 de "el Reglamento" la cual prescribe que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta cuatro requisitos fundamentales. Dichos requisitos son: a) posesión del predio solicitado con una antigüedad mayor a cinco (05) años anterior al 25 de noviembre de 2010; b) área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente; c) se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí.

19. Que, en ese sentido, conforme se indicó en el Informe Preliminar descrito en el décimo quinto considerando de la presente resolución, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante "la SDAPE"), como parte de la evaluación del procedimiento de primera inscripción de dominio (art. 44° del "ROF de la SBN") a cargo de la citada subdirección, realizaron inspecciones técnicas en "el predio", constatando lo siguiente:

- a) En relación al área de 5 602 490,68 m<sup>2</sup> inscrita en la partida registral N° 1127312 de la Oficina Registral de Casma con CUS 97419, se determinó que se encuentra desocupado, de acuerdo a la inspección realizada el 27 de noviembre de 2014 por "la SDAPE", tal como se indica en la Ficha Técnica N° 528-2015/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 88).

Es de precisar que, el área de 127 685, 27 m<sup>2</sup>, que representa el 90,50 % de "el predio", forma parte del área de mayor extensión inscrita en la partida registral N° 1127312 inspeccionada por "la SDAPE", por lo que se colige que dicha área se encontraba desocupada en la fecha de la mencionada inspección.

- b) Respecto al área de 12 015,85 m<sup>2</sup>, que representa el 8,52 % de "el predio" forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11027481 de la Oficina Registral de Casma, con CUS 95106; es de señalar que, "la SDAPE" realizó una inspección técnica el 29 de noviembre de 2017 determinando que el área se encuentra desocupada, tal como se indica en la Ficha Técnica N° 921-2014/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 89).

20. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente, ha quedado demostrado que "el administrado" no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", esto es un área delimita en su totalidad con obras civiles de carácter permanente en "el predio", razón por la cual la solicitud deviene en improcedente, disponiéndose además el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

<sup>1</sup> Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo Responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. (...)



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 503-2018/SBN-DGPE-SDDI**

21. Que, en tal sentido, ante el incumplimiento de uno de los requisitos concurrentes de la causal de venta directa invocada, no corresponde evaluar los demás requisitos establecidos en la citada causal, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en "el predio".

22. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar tal decisión a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a las atribuciones establecidas en el artículo 46° de "ROF de la SBN".

De conformidad con lo establecido en la Ley N.º 29151, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N.º 064-2014/SBN; el Informe de Brigada N.º 823-2018/SBN-DGPE-SDDI y el Informe Técnico Legal N.º 580-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de agosto de 2018.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por el **JULIO CÉSAR ARGUEDAS VIZCARRA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión la presente resolución, a efectos de que proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3°.-** **DISPONER** el archivo definitivo del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de venta directa, una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.-**

P.O.I. 8.0.1.8



**ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ**  
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

1. Introduction  
2. Methodology  
3. Results  
4. Discussion  
5. Conclusion

1. Introduction  
2. Methodology  
3. Results  
4. Discussion  
5. Conclusion

1. Introduction  
2. Methodology  
3. Results  
4. Discussion  
5. Conclusion

1. Introduction  
2. Methodology  
3. Results  
4. Discussion  
5. Conclusion

1. Introduction  
2. Methodology  
3. Results  
4. Discussion  
5. Conclusion

1. Introduction  
2. Methodology  
3. Results  
4. Discussion  
5. Conclusion