

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 580-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de septiembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 457-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **DORIS ANTONIETA SALAS OLIVARI**, mediante la cual peticona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** de un área de 552.00 m² ubicado en el Sector Tuquillo, distrito y provincia de Huarmey y departamento de Ancash, el cual se superpone parcialmente, entre otros, con predios inscritos a favor del Estado en las partidas Nros. 11026948 y 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° XII – Sede Huaraz, con registro CUS Nros. 93002 y 3186 respectivamente, 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 3 de junio de 2016 (S.I. N° 14635-2016), Doris Antonieta Salas Olivari (en adelante “la administrada”), solicita la venta por subasta pública de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto, presenta -entre otros- los documentos siguientes: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** memoria descriptiva del 20 de mayo de 2016 correspondiente a “el predio” (fojas 3); **c)** plano perimétrico de mayo de 2016 correspondiente a “el predio” (fojas 5); y, **d)** copia simple de la Partida Registral N° 11026948 de la Oficina Registral de Casma Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 6).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “Reglamento” y desarrollado por la Directiva N° 001-2016/SBN denominada “Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 048-2016/SBN, publicada el 30 de junio de 2016 (en adelante “la Directiva”).

5. 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).

6. Que, sin perjuicio de ello, como parte de la etapa de calificación se ha emitido el Informe de Brigada N° 1119-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto de 2016 (fojas 13), según el cual, se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

“(…)

4.1 Comparado “el predio” con la BASE ÚNICA SBN (base gráficas de predios del Estado), se encuentra de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto en un área de 305,46 m² (representa el 55,34 %), con el predio de mayor extensión denominado **Parcela 01**, inscrito a favor del **Estado Peruano** en la partida N° 11026948 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (independizado de la partida matriz N° 11004346), signado con CUS N° 93002, que cuenta con el Título Pendiente N° 01260346 del año 2016.
- Parcialmente superpuesto en un área de 210,55 m² (representa el 38,14 %), con el predio de mayor extensión denominado **Área Remanente A**, inscrito a favor del **Estado Peruano** en la partida N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, signado con CUS N° 3186.
- Y el área que resta de 35,99 m² (representa el 6,52 %), se superpone con un área sin antecedentes registrales a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

4.2 Visualizado “el predio” en las imágenes del programa Google Earth (apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten) correspondientes a las fechas 13/05/2010 y 17/07/2013, se observa que se trataría de un terreno desocupado próximo al litoral en dirección a una zona de acantilados, por lo que no se encontraría en zona de dominio restringido, ello deberá ser corroborado de ser el caso en la etapa correspondiente. Se deja constancia que lo visualizado en las imágenes del Programa Google Earth es de carácter referencial, asimismo pueden existir elementos que no se visualicen debido a la resolución de estas.

4.3 El predio que corresponde al CUS N° 93002, con el que su superpone “el predio” en un porcentaje de 55,34 %, se encuentra reservado para Subasta Pública, ya que mediante resolución N° 791-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2015 se aprobó su venta por subasta pública, siendo propuesto para la III Subasta Pública 2015, sin embargo en ese proceso no se presentaron postores.

“(…)”

7. Que, en merito a lo señalado en el considerando precedente y de la revisión de los antecedentes registrales, se advierte sobre “el predio” lo siguiente **i) 55.34 % de “el predio” se superpone con un predio de mayor extensión denominado “Parcela 01”, inscrito a favor del Estado Peruano entendiéndose representado por esta Superintendencia, en la partida N° 11026948 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII - Sede Huaraz, con CUS N° 93002, asimismo se superpone totalmente con un área reservada para Subasta Pública, mediante Resolución N° 791-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre del 2015, ii) 38.14 % de “el predio” se superpone con un área de mayor extensión denominado “Área Remanente A”, inscrito a favor de Estado Peruano, en la partida N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII - Sede Huaraz; y , iii) 6.52 % de “el predio” se superpone**



RESOLUCIÓN N° 580-2016/SBN-DGPE-SDDI

con un área sin antecedentes registrales a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

8. Que, en ese sentido, se advierte que parte de “el predio” (55.34 %) forma parte de un área de mayor extensión, inscrito a favor del Estado Peruano entendiéndose presentado por esta Superintendencia, sin embargo, “el predio” se encuentra reservado para Subasta Pública, mediante resolución N° 791-2015/SBN-DGPE-SDDI.

9. Que, también ha quedado demostrado técnicamente que “el predio” (6.52%) se superpone con un área sin antecedentes registrales a favor del Estado, por lo que esta Superintendencia carece de competencia para iniciar cualquier acto de disposición u otros, respecto del mismo; en tanto no se realice el saneamiento físico legal correspondiente del área antes descrita.

10. Que, de igual forma, se advierte que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado (38.14%), también lo es que la solicitud por subasta pública presentada por “la administrada” resulta improcedente, toda vez que estamos frente a un **procedimiento de oficio y no a solicitud de parte**; por tanto, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “la administrada”. Sin perjuicio de ello, se le informa que, esta Subdirección evaluará la procedencia a Subasta Pública respecto de dicho porcentaje de “el predio” y de ser procedente se informará de dicha convocatoria a través de la página Web de la SBN.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 004-2013/SBN, la Ley N° 274444 Ley del Procedimiento Administrativo General y el Informe Técnico Legal N° 0683 y 0684 - 2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de septiembre del 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **DORIS ANTONIETA SALAS OLIVARI**; por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.1.8




.....
ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES