



RESOLUCIÓN N° 627-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de septiembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 622-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LUIS ALBERTO SERRANO VERA**, mediante la cual peticona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** de un área de 382.50 m² ubicado en el balneario municipal de Tuquillo, distrito y provincia de Huarney 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 5 de agosto de 2016 (S.I. N° 20687-2016), Luis Alberto Serrano Vera (en adelante “el administrado”), 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 del “administrado” (fojas 2); **b)** copia simple de la memoria descriptiva correspondiente a “el predio” del 2 de agosto de 2016 (fojas 3); **c)** copia simple del plano perimétrico correspondiente a “el predio” de agosto de 2016 (fojas 5); **d)** copia simple de plano de ubicación (fojas 6); **e)** copia simple de la Partida Registral N° 11026948 de la Oficina Registral de Casma Zona



Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 8); y, **f)** copia simple de Decreto Supremo N° 9 del 25 de marzo de 1961 (fojas 11).

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° 1200-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2016 (fojas 13), según el cual, se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

(...)

4.1 “El predio” se encuentra de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto en un área de 84,26 m² (representa el 22,03 % de “el predio”) con el ámbito denominado “**PARCELA 01**”, inscrito a favor del **Estado**, en la partida N° **11026948** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, signado con CUS N° 93002; asimismo mediante Resolución N° 791-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13.11.2015, se aprobó su venta por subasta pública, siendo ofertado en la III Subasta Pública del 2015, quedando en la condición de “Desierto” por no contar con postor hábil alguno, no siendo ofertado en los últimos procesos de subasta ejecutados a la fecha.
- Parcialmente superpuesto en 221,28 m² (representa el 57,85 % de “el predio”) con el ámbito del denominado “**AREA 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 restante de 76,96 m² (representa el 20,12 % de “el predio”) en un ámbito sin inscripción registral.

4.2 De lo observado en las imágenes Google Earth y la información en la ficha técnica N° 0799-2016/SBN-DGPE-SDS, “el predio” se encuentra en una zona de acantilados “Punta La Cocinita”, por lo tanto este queda fuera del área de playa y de la zona de dominio restringido.

4.3 Asimismo el ámbito inscrito a favor del Estado, en la partida N° 11027113 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII - Sede Huaraz, signado con CUS N° 93010, el cual es mencionado por “el administrado”, no guarda relación gráfica con “el predio”.

(...)

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)** 22.03 % de “el predio” se superpone con área denominada “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 mediante Resolución N° 791-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13.11.2015, se aprobó la venta por subasta pública; **ii)** 57.85 % de “el predio” se superpone con un área de mayor extensión denominada “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)** 20.12 % de “el





RESOLUCIÓN N° 627-2016/SBN-DGPE-SDDI

predio” se superpone con un área sin antecedentes registrales a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

8. Que, en tal sentido queda demostrado que el 22.03% de “el predio” ya cuenta con resolución que aprueba su disposición por subasta pública, habiendo sido ofertada en la III subasta 2015 del 16 de diciembre de 2015 y I subasta pública del 20 de abril de 2016, en los cuales se declaró DESIERTA la subasta. No obstante ello, de acuerdo al literal m) del numeral 6.2.4 de “la Directiva”, *“La venta por subasta pública puede tener hasta una tercera convocatoria, luego de la cual, en caso que no se hubiere vendido el predio, la SDDI dará por concluido el procedimiento, pudiendo iniciarse posteriormente un nuevo trámite de venta. Si no se efectúa una segunda o tercera convocatoria, según sea el caso, dentro de los 08 meses de haber quedado desierta la venta, también se da por concluido el procedimiento.”* Por lo cual se concluye que la mencionada aprobación se encuentra vigente.

9. Que, respecto al 57.85 %, si bien es cierto se encuentra inscrito a favor del Estado, también lo es que la solicitud por subasta pública presentada por “el administrado” resulta improcedente, toda vez que estamos frente a un **procedimiento de oficio y no a solicitud de parte** y conforme al numeral 5.2 de “la Directiva” la petición de terceros interesados en la compra de predios estatales mediante la venta por subasta pública, no obliga a la entidad pública a iniciar dicho procedimiento ; por tanto, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “el administrado” respecto a esta área. Sin perjuicio de ello, esta Subdirección evaluará su procedencia, para ello se tendrá en cuenta si recae o no en zona de playa protegida e informará sobre su convocatoria a través de la página Web de la SBN.

10. Que, en cuanto al área restante (20.12 %), no puede ser materia de disposición en la medida que no cuenta con inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia, tal como lo prescribe el artículo 48^{o1} de “el reglamento”.

11. Que, sin perjuicio de lo expuesto, es preciso señalar que la partida registral N° 11027113 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII – Sede Huarza a la cual hace referencia “el administrado” en su solicitud y que se encuentra, signado con CUS N° 93010, no guarda relación gráfica con “el predio” . Asimismo, cabe indicar que se revisó la partida registral, advirtiendo que se encuentra inscrita a favor del Estado Peruano, entendiéndose representado por la SBN; sin embargo, como se mencionó precedentemente todo procedimiento de subasta es de oficio y no a pedido de parte.

¹ 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.



12. Que, en tención de lo expuesto corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “el administrado” y disponer el archivo del procedimiento una vez que consentida la presente resolución.



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° 0727-2016/SBN-DGPE-SDDI y N° 0728-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **LUIS ALBERTO SERRANO VERA**; 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 5.2.7.3



[Handwritten signature in blue ink]
.....
ABOG. Carlos Restegui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES