



RESOLUCIÓN N° 663-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de octubre de 2016



VISTO:

El expediente N° 621-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LUIS ALBERTO SERRANO VERA**, mediante el cual peticiona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** de un área de 357.34 m² ubicado en el Balneario Municipal de Tuquillo, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 5 de agosto de 2016 (S.I. N° 20683-2016), Luis Alberto Serrano Vera (en adelante “el administrado”), peticiona la venta por subasta pública de “el predio” (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **2)** copia simple de la memoria descriptiva respecto de “el predio” emitida el 2 de agosto de 2016 por el Ing. Civil Gonzalo Eduardo France Cerna (fojas 3); **3)** plano perimétrico respecto de “el predio” emitido en agosto de 2016 por el Ing. Civil Gonzalo Eduardo France Cerna (fojas 5); y, **4)** copia simple de la Ficha Registral N° 11026948 emitido por la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 8).

4. Que, el presente procedimiento se encuentra regulado 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 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.

5. Que, el numeral 5.1) de la Directiva N° 001-2016/SBN, aprobada por Resolución N° 048-2016-SBN (en adelante "la Directiva N° 001-2016/SBN") regula la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de 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.



6. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva N° 001-2016/SBN" prevé que la compra de predios estatales mediante venta por subasta, **no obliga a la entidad pública a iniciar dicho procedimiento.**

7. Que, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 1366-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre de 2016 (fojas 13 - 30), donde se determinó lo siguiente:

"(...)

*De la evaluación técnica de "el predio", con la Base gráfica de predios del Estado - SBN, se determinó que éste se superpone gráficamente de la siguiente manera: a) parcialmente con 351,86 m² (97,47 %) en ámbito de mayor extensión (353 211,25 m²) denominado **Parcela 01**, inscrito a favor del **Estado Peruano** en la Partida N° **11026948** del Registro de Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Casma, que fue independizado de la partida matriz N° 11004346 en virtud de lo dispuesto por la Resolución N° 141-2006/SBN-GOJAR de fecha 26.10.2006, con Registro SINABIP N° 4794 del Libro de Ancash y el registro CUS N° **93002**. Cabe indicar que, revisado esta partida, existe un **título pendiente N° 01260356-2016**, del acto de independización y modificación de área; y b) el saldo de área de 5,48 m² (1,53%) en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del **Estado Peruano**, en la Partida N° 11004346 del registro de predios de la Oficina Registral de Casma, con un área remanente de 5 403 663,99 m² (resultado de las diversas independizaciones efectuadas dentro de esta partida), en el Registro SINABIP N° 2624 del libro de Ancash y el registro CUS N° **3186**. Cabe indicar que revisado el aplicativo SINABIP, **existen tres (03) procesos judiciales aun no concluidos.***

"(...)

*Efectuada la consulta en la Base Gráfica de Portafolio, se verifica que "el predio" se superpone parcialmente con 351,86 m² que representa el 97,47 % del área total solicitada, en el área de 9 248,75 m² que se encuentra en proceso de independización y que, hasta la fecha del presente informe, dicha área sigue formando parte del CUS N° **93002**. Asimismo, mediante **Resolución N° 791-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13.11.2015, se aprobó la venta por subasta pública el área del CUS N° 93002, dentro del cual se encuentra "el predio", registrándose en el catálogo inmobiliario del Estado en la III Subasta 2015, y que, realizada la consulta pertinente, este no se encuentra disponible.***

"(...)

*Cabe precisar, que visto la Ficha Técnica N° 0799-2016/SBN-DGPE-SDS registrado en el Legajo digital del aplicativo SINABIP, se verifica que se realizó la inspección el 02.03.2016, sobre el ámbito mayor dentro del cual se ubica "el predio", en la que señala que dicho ámbito se encuentra ocupado por una construcción con zanja y columnas de fierro corrugado con base de cemento, asimismo, se identificó varias delimitaciones del terreno con yeso y palos (tipo estaca) de diversos tamaños, el terreno es de naturaleza eriaza y tiene una pendiente variable del 15% al 30 %, y que comparado el polígono de "el predio" con el Plano 1288-2016/SBN-DGPE-SDS del 04.04.2016 "el predio" se encuentra **dentro del Área ocupada por terceros.**"*

8. Que, en virtud de lo expuesto en el informe de brigada que antecede y de la revisión los antecedentes de la aludida partida registral N° 11026948, se advierte de "el predio" lo



RESOLUCIÓN N° 663-2016/SBN-DGPE-SDDI

siguiente: **i)** 351.86 m² que constituye el 97.47% de “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, entiéndase representado por esta Superintendencia en la partida registral 11026948 del registro de sección especial de predios rurales de la oficina registral de Casma, que fue independizado de la partida matriz N° 11004346 en virtud de lo dispuesto por la Resolución N° 141-2006/SBN-GO-JAR de fecha 26 de octubre de 2006 con registro SINABIP N° 4794 del libro de Ancash y el registro CUS N° 93002, cabe indicar que, existe un título pendiente N° 01260356-2016, del acto de independización y modificación de área; **ii)** el saldo del área de 5.48 m² que constituye el 1.53% de “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, entiéndase representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11004346; **iii)** se advierte que mediante Resolución N° 791-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13.11.2015, se aprobó la venta por subasta pública del área de del CUS N° 93002, dentro del cual se encuentra “el predio”, registrándose en el catálogo inmobiliario del Estado de la III Subasta 2015, y que, realizada la consulta pertinente, este no resulta de libre disponibilidad para esta superintendencia; y **iv)** resulta pertinente aclarar que se ha verificado que “el predio” no se encuentra dentro de la **Zona de Expansión Urbana**, en tanto no se contempla en el plano de zonificación vigente de la Ordenanza N° 008-2015-MPH del 18 de mayo de 2015 y publicado el 30 de junio de 2015.

9. Que, en virtud de lo expuesto, la solicitud de compraventa por subasta pública del área de 357.34 m² presentada por “el administrado” resulta improcedente, toda vez que estamos frente a un procedimiento de oficio y no a solicitud de parte y de conformidad con lo señalado en el quinto y sexto considerando de la presente resolución; corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “el administrado”, disponiéndose el archivo definitivo del presente expediente administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

10. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 001-2016/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; y, los Informes Técnico Legales N° 0777-2016/SBN-DGPE-SDDI y N° 0782-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA POR SUBASTA PUBLICA** presentada por **LUIS ALBERTO SERRANO VERA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.





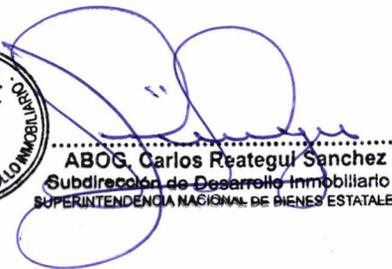
SEGUNDO.- DERIVAR el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, de conformidad con lo señalado en décimo considerando de esta resolución.

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

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.7.3




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