

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**




**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 786-2016/SBN-DGPE-SDDI**


San Isidro, 11 de noviembre de 2016

### **VISTO:**




El Expediente N° 529-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **GELACIA DONATA LEON COCHACHIN** mediante la cual peticona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 519.91 m<sup>2</sup>, ubicado en el Balneario Municipal de Tuquillo, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, área que se encuentra superpuesta con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11027482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma-Zona Registral N° VII-Sede Huaraz, signado con Código CUS N° 95758, 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 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 el escrito presentado el 09 de junio de 2016 (S.I. N° 15193-2016) **Gelacia Donata León Cochachin**, (en adelante "la administrada"), solicita la venta por subasta pública de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **2)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el Ing. Gonzalo Eduardo France Cerna el 7 de junio de 2016 (fojas 3); **3)** plano perimétrico y de ubicación de "el predio" suscrito

por el Ing. Gonzalo Eduardo France Cerna de junio de 2016 (fojas 5); **4)** copia simple del plano de ubicación, lamina T-02, de “el predio” (fojas 6); **5)** copia simple del mapa de “el predio” (fojas 7); **6)** copia simple de la partida registral N° 11027113 expedida por el Registro de Predios de la Oficina Registral Casma el 4 de enero de 2016 (fojas 8); **7)** copia simple del plano de ubicación N° 1089-2015/SBN-DGPE-SDDI (fojas 10); y, **8)** copia simple de la transcripción del Decreto Supremo N° 09 del 25 de marzo de 1961 (fojas 11).

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° 001-2016/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° 048-2016/SBN del 30 de junio de 2016 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 06 de julio de 2016 y vigente a partir del 7 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, sin perjuicio de ello, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1034-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2016 (fojas 13), según el cual se concluyó:



(...)

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 determinó que éste se superpone gráficamente de la siguiente manera:

- Totalmente con (100%) en ámbito de mayor extensión (155 600,34 m2) **denominado Parcela 02-A**, inscrito a favor del **Estado Peruano** en la Partida N° **11027482** del Registro de Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Casma, que fue independizado de la partida N° **11027113** del Registro de Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Casma en virtud de lo dispuesto por la Resolución N° 141-2006/SBN-GO-JAR de fecha 26.10.2006, con Registro SINABIP N° 4914 del Libro de Ancash y el Registro CUS N° **95758**.

(...)

4.5 Se advierte que revisado la Página Web [http://www.munihuarmey.gob.pe/pdf/ordenanzas\\_municipales/ORDENANZA\\_MUNICIPAL\\_0008.pdf](http://www.munihuarmey.gob.pe/pdf/ordenanzas_municipales/ORDENANZA_MUNICIPAL_0008.pdf), se aprobó la Ordenanza N° 008-2015 –MPH del 18.05.2015, publicado el 30.06.2015, que aprueba el plan de Desarrollo Urbano 2014 -2024 de la ciudad de Huarmey, asimismo, revisado el acervo digital de esta Superintendencia, se ubicó el plano de zonificación del plan de Desarrollo Urbano, elaborado por la Municipalidad Provincial de Huarmey, verificándose que “el predio” no se encuentra dentro de la Zona de expansión Urbana, ni en el plano de zonificación, por lo que se infiere que corresponde a un terreno eriaz.



**RESOLUCIÓN N° 786-2016/SBN-DGPE-SDDI**

(...)

4.7 Por último, consultado con otras bases gráficas que obran en esta Superintendencia, se evidencia que “el predio” no se ve afectado por derechos mineros, áreas naturales protegidas, restos arqueológico. **Asimismo, mediante Resolución N° 792-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13.11.2015, se aprobó la venta por subasta pública del predio inscrito en la Partida Matriz N° 11027113 (área de 401 614,87 m<sup>2</sup>), del cual se independizó “el predio”, registrándose en el catálogo inmobiliario del Estado en la III Subasta 2015, CUS N° 93010, resolución que sigue vigente.**

(...)

**8.** Que, asimismo, el informe descrito en el considerando precedente, fue actualizado mediante Informe de Brigada N° 1671-2016/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre de 2016 (fojas 25), según el cual se concluyó lo siguiente:

“(...)

3.1 De la consulta a la Base gráfica de predios del Estado – SBN, se determinó que la poligonal de “el predio” que encierra un área 519,91 m<sup>2</sup>, se encuentra en la totalidad de su área (100%) dentro del Area Remanente de la **Parcela 02-A** (132 205,48 m<sup>2</sup>), inscrito a favor de **El Estado**, en la partida N° **11027482** del Registro de Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral identificado con el Código Único SINABIP (CUS) N° **95758**.

3.2 Cabe indicar, que el Área Remanente de la Parcela 02-A, dentro del cual se ubica “el predio” es el resultado de los cuatro (04) predios independizados en: Parcela 02-A-1, Parcela 02-A-2, Parcela 02-A-3 y Parcela 02-A-4, los mismos que se encuentran inscritos en las partidas N° 11028093, 11028094, 11028095 y 11028096 respectivamente, y registrados en la Base Gráfica de Predios del Estado-SBN con los CUS N° 98695, 98696, 98699 y 98701.

(...)

**9.** Que, en tal sentido, del informe descrito en el considerando precedente, se concluye respecto de “el predio” que este se encuentra superpuesto sobre un área de mayor extensión, inscrito en la partida registral N° 11027482 del Registro de Predios de la Oficina Registral Casma, a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en mérito de la Resolución N° 141-2006/SBN-GO-JAR del 26 de octubre de 2006 expedida por la Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones de esta Superintendencia.

**10.** Que, asimismo cabe precisar que mediante Resolución N° 792-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2015, se aprobó la venta por subasta pública del predio inscrito en la partida matriz N° 11027113 del cual se independizó la partida registral N° 11027482 sobre la que recae “el predio”; al respecto, cabe señalar que el predio aprobado para subasta (entiéndase partida matriz) fue materia de Subasta en el proceso de la III Subasta Pública – 2015, quedando en la calidad de Desierto; por lo que en aplicación del literal m) numeral 6.2.4 de la Directiva N° 001-20016/SBN que regula los “Procedimientos para la Venta mediante Subasta Pública de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre Disponibilidad” que señala: “(...) 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”, corresponde



señalar que a la fecha de la presente Resolución sobre la partida registral N° 11027482, no recae ninguna aprobación para su venta por subasta pública.

11. Que, en virtud de lo expuesto, si bien es cierto “el predio” se encuentra sobre área inscrita a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, también lo es que la solicitud de compraventa por subasta pública de éste resulta improcedente, toda vez que estamos frente a un **procedimiento de oficio y no a solicitud de parte**. Sin perjuicio de ello se le informa que esta Subdirección evaluará la procedencia a Subasta Pública de este 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, 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; y, el Informe Técnico Legal N° 917-2016//SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2016.



**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **GELACIA DONATA LEON COCHACHIN**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**Artículo 2°.** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento 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