

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 800-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de noviembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 502-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ROGELIO ALFONSO FERNANDEZ RUIZ** mediante la cual peticona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 507,70 m², ubicado en el Balneario Municipal de Tuquillo, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, que forma parte de dos predios de mayor extensión inscritos a favor del “Estado Peruano” en las partidas registrales N^{ros} 11028463 y 11004346, ambas de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VIII – Sede Huaraz, signados con CUS N° 99701 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 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 16 de junio de 2016 (S.I. N° 15914-2016), Rogelio Alfonso Fernández Ruiz (en adelante “el administrado”), solicita la venta por subasta pública de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto, presenta los documentos siguientes: **a)** copia simple de su documento de identidad (fojas 2); **b)** Memoria descriptiva respecto de “el predio” del 14 de junio de 2016, firmado por Gonzalo Eduardo France Cerna Ing. Civil CIP 73528 (fojas 3); **c)** Plano perimétrico y de ubicación respecto de “el predio” de junio de 2016 autorizado por Gonzalo Eduardo France Cerna Ing. Civil



CIP 73528 (fojas 5); **d**) copia simple de la Partida N° 11026948 de la Oficina Registral Casma. Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 6); **e**) copia simple del Plano de Propuesta Independización N° 1090-2015/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2015, suscrito por la Arq. Janet R. Moreno Elera (fojas 8); y, **f**) copia simple de la transcripción del Decreto Supremo N° 09 del 25 de marzo del año 1961 (fojas 11).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el 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 06 de julio de 2016 (en adelante la “Directiva N° 001-2016/SBN”).

5. Que, el artículo 74° de “el Reglamento” concordado con el numeral 5.3.1) del artículo 5.3) de “la Directiva”, señala que, **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.**



6. Que, asimismo, el numeral 5.1) de la “Directiva N° 001-2016/SBN” regula las disposiciones generales de la aprobación de venta por subasta pública y de la ejecución de la subasta pública, entre la que se encuentra que 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.



7. Que, además 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.**

8. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que la compraventa por subasta pública ha sido regulada como un procedimiento de oficio, a diferencia de lo que ocurre con la compraventa directa.



9. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1090-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio de 2016 (fojas 16), el cual fue actualizado con el Informe de Brigada N° 1552-2016/ SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2016 (foja 19), según el cual, se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

“(…)

4.1 Se visualiza el predio de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto en 151,46 m² (29.83%) con el predio de mayor extensión denominado “PARCELA 01-C”, inscrito a favor del “Estado Peruano” en la Partida Registral N° 11028463 el cual se independizo de la Partida Electrónica N°11026948 de la Oficina Registral de Casma; Zona Registral N° VII sede Huaraz, asimismo se constató que dicha partida registral corresponde al Registro CUS N°99701.
- Parcialmente superpuesto en 137,57 m² (27.10%) con el predio de mayor extensión denominado “ÁREA REMANENTE A”, inscrito a favor del “Estado Peruano” inscrito en la Partida Registral N° 11004346 de la Oficina Registral de Casma; Zona Registral N°VII sede Huaraz asimismo se constató que dicha partida registral corresponde al Registro SINABIP 2624-Ancash, CUS 3186. Así mismo de la lectura de la partida registral en mención se observa en el Asiento D00002 una inscripción de un acto de afectación en uso a favor de la empresa Telefónica del Perú S.A.A., sin embargo, este Área no se superpone con el “el predio” en evaluación.



RESOLUCIÓN N° 800-2016/SBN-DGPE-SDDI

- El saldo del área de 218,67 m² (43.07 %) se encuentra dentro de un ámbito en el cual no se cuenta con información gráfica del SINABIP; por otra parte, de la consulta en la Base gráfica de la SUNARP (de carácter referencial) no se encontró antecedentes registrales a favor del Estado.

4.2 “el predio” en un porcentaje de 29.83%, 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 y I subasta 2016, sin embargo, en ese proceso no se presentaron postores. Asimismo, revisado la Base Gráfica se observa que el predio independizado se encuentra propuesto para la III subasta pública 2016.

4.3 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. Sin embargo, ello deberá ser corroborado de ser necesario en una visita de campo.

4.4 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.

(...).”

10. Que, de la evaluación técnica y los antecedentes registrales descritos en el considerando precedente se advierte que: i) 29.83 % de “el predio” (151,46 m²) se superpone con el predio de mayor extensión denominado “Parcela 01-C”, inscrito a favor del Estado Peruano, entendiéndose representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11028463 el cual se independizó de la partida registral N° 11026948 de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII sede Huaraz, con CUS N° 99701; ii) 27.10 % de “el predio” (137.57 m²) se superpone con el predio de mayor extensión denominado “Área Remanente A” inscrito a favor del Estado Peruano, entendiéndose representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11004346 de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII sede Huaraz con CUS N° 3186; y, iii) 43.07% de “el predio” (218.57 m²), sin antecedentes registrales a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

11. Que, en tal sentido queda demostrado que el 29.83% de “el predio”, según lo observado en la base portafolio, ya cuenta con Resolución N° 744-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016, que aprueba su disposición por subasta pública, la cual será ofertada en la III Subasta Pública -2016 a realizarse el 12 de diciembre de 2016; por lo cual se concluye que la mencionada aprobación se encuentra vigente. Cabe indicar que, de ser de interés de “el administrado” podrá participar en la subasta pública, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.2.2 de “la Directiva N° 001-2016/SBN”; es preciso indicar que los predios ofertados y el procedimiento de la **III Subasta Pública – 2016**, se encuentra publicada en la página Web de esta Superintendencia.

12. Que, respecto al 27.10 %, 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.

13. Que, en cuanto al área restante 43.07 %, 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”.

14. Que, en atención 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.

15. Que, sin perjuicio de lo expuesto cabe precisar que “el administrado” consigna en su solicitud de venta por subasta pública que “el predio” se encuentra inscrito en la partida N° 11027113 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VIII – Sede Huaraz; sin embargo, de la evaluación señalada en el informe de brigada descrito en el noveno considerando de la presente resolución, se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito en las partidas registrales N°s 11028463 y 11004346 ambas de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VIII – Sede Huaraz, no habiendo correspondencia entre la citada partida y “el predio”. Asimismo, revisada la mencionada partida registral se advierte que se encuentra inscrita a favor del Estado Peruano, entiéndase representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales -SBN; sin embargo como se mencionó precedentemente todo procedimiento de subasta es de oficio y no a pedido de parte.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y los Informes Técnicos Legales Nros. 929-2016/SBN-DGPE-SDDI y 930-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ROGELIO ALFONSO FERNANDEZ RUIZ**, 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



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

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.