

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 828-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 01 de diciembre de 2016

### **VISTO:**



El Expediente N° 916-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **IRIS MARLENE MARCOS CAMACHO**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 999,00 m<sup>2</sup>, ubicada a la altura de la Panamericana Norte Km. 303, en el Sector Posita, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, que forma parte de un área de mayor extensión, inscrita a favor del Estado en la Partida N° 11028465 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII-Sede Huaraz, signada con CUS N° 99705; 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 25 de noviembre de 2016 (S.I. N° 32833-2016), **IRIS MARLENE MARCOS CAMACHO** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” en aplicación del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia certificada del Certificado de Búsqueda Catastral de “el predio” expedida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII-Sede Huaraz, el 31 de octubre del 2016 (fojas 3); **b)** copia certificada del Acta de Constatación Ocular y Declaración Judicial respecto de “el predio”, expedida por el Juez de Paz de Segunda Nominación de Huarney, el 24 de junio del 2010 (fojas 5); **c)** copia certificada del Acta de Inspección Ocular y Declaración Judicial respecto de “el predio”, expedida por el Juez de Paz de Segunda Nominación de Huarney, el 23 de junio del 2016 (fojas 7); **d)** copia certificada de la memoria descriptiva de “el predio” de setiembre de 2016 (fojas 9); **e)**

copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 12); **f)** copia certificada del plano perimétrico de “el predio” de setiembre del 2016 (fojas 13); y, **g)** copia simple del plano de ubicación de “el predio” (fojas 14).

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 directa solo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”, desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN que regula el “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado Estatal de libre disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”), y el Texto Único Ordenado de Procedimientos Administrativos de esta Superintendencia, aprobado por el Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA.

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretenden la compraventa directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que: *“Recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud (...)”*.

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

8. Que, el numeral 5.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

9. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA y “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la evaluación se emitió el Informe de Brigada N° 1767-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2016 (fojas 16), el cual concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:



## RESOLUCIÓN N° 828-2016/SBN-DGPE-SDDI



"(...)

4.1 De la consulta a la Base gráfica de propiedades del Estado – SBN, se determinó que la poligonal de "el predio" objeto de la solicitud de venta directa por la causal c) encierra un área 991,72 m<sup>2</sup>, asimismo, se superpone: Totalmente (100%) dentro del ámbito de mayor extensión (18 755,45 m<sup>2</sup>) denominado **Parcela 01-E** inscrito a favor de **El Estado Peruano** en la Partida N° **11028465** del Registro de Predios, Zona Registral N° VII, Sede Huaraz, Oficina Registral de Casma, identificado con el código único Sinabip (CUS) N° **99705**.

4.2 No obstante, revisado la Base Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP, asociada al CUS N° **99705** se observa que mediante Resolución N° 746-2016/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 28.10.2016 se aprobó la **venta por subasta Pública** del predio inscrito en la Partida N° **11028465** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, dentro del cual se ubica "el predio" y que, realizada la consulta pertinente, éste se encuentra en el Catalogo Inmobiliario del Estado para la III Subasta Pública 2016. (...)

4.4 De la zonificación de "el predio", se indica que "la administrada" no presentó el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, y/o Certificado de Zonificación y Vías.

Sin embargo, de la Constancia de Zonificación y Vías N° 0120-2016-MPH-GGT del 18.10.2016, que obra en el expediente N° 690-2016/SBN-SDDI del 15.08.2016, emitido por la Municipalidad Provincial de Huarmey "el predio", tiene Zonificación **Residencial de Densidad Baja -RDB** de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano (PDU), en Plan Específico se encuentra el plano de la Playa Tuquillo, por lo que sería compatible ésta zonificación con el uso de vivienda indicado por "la administrada"

4.5 De la base gráfica de DICAPI (Dirección de Capitanías y Guardacostas), que obra en el acervo digital de esta superintendencia, no se registra información gráfica de la línea de alta marea (LAM), del ámbito donde se encuentra "el predio", sin embargo, el Informe de Brigada N° 1604-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28.10.2016, señala que de acuerdo a la inspección realizada el 29.09.2016 al predio inscrito en la Partida N° **11028465**, del cual forma parte "el predio", **es ribereño al mar y se encuentra ubicado a 15.00 ml (aproximadamente), sobre el nivel del mar, rompiendo así la continuidad geográfica por la existencia de acantilados (accidente geográfico), por lo tanto, no se aplica la Ley 26856 (Ley de playas).**

4.6 De la información presentada por "la administrada" y fuentes consultadas (imágenes de satélite del programa de Google Earth hasta el año 2013 y la Ficha Técnica N° 290-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20.10.2016, producto de la inspección técnica realizada el 29.09.2016), "el predio", constituiría terreno eriazos totalmente desocupado donde no se ejerce ninguna actividad, no advirtiéndose que éste se encuentre delimitado en su totalidad con obra civil de carácter permanente.

"(...)"

**12.** Que, de la evaluación técnica descrita en el considerando precedente y la revisión de la partida N° 11028465 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 18), se advierte que "el predio" se superpone con un área de mayor extensión (18 755,45 m<sup>2</sup>) inscrita a favor del Estado (entiéndase representado por SBN), la cual mediante Resolución N° 746-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre del 2016 fue aprobada su venta por Subasta Pública (fojas 24).

**13.** Que, de acuerdo con el literal c) del artículo 14.1 concordado con el artículo 18° de "la Ley", esta Superintendencia debe procurar una eficiente gestión del portafolio mobiliario e inmobiliario de los bienes estatales, optimizando su uso y su valor.



14. Que, por su parte esta Subdirección tiene entre sus funciones específicas, ejecutar acciones tendentes al desarrollo del Portafolio Inmobiliario de los bienes estatales, procurando la maximización de su rentabilidad económica y social, de conformidad con el literal b) del artículo 48° del Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales.

15. Que, de conformidad con la normativa glosada en el décimo tercer y décimo cuarto considerando de la presente resolución, esta Subdirección debe aprobar actos de disposición de bienes estatales, los cuales deben guardar correspondencia con la finalidad de la SBN, esto es lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

16. Que, en virtud de lo expuesto, esta Subdirección mediante Resolución N° 746-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre del 2016, aprobó la venta por subasta pública de un área de mayor extensión sobre la cual se superpone "el predio"; razón por la cual éste no constituye un bien de libre disponibilidad, deviniendo en improcedente su pedido de venta directa.

17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, en relación al ejercicio de posesión que vendría ejerciendo en "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, debemos señalar que según la Ficha Técnica N° 290-2016/SBNSDDI del 20 de octubre de 2016 (fojas 21), el predio se encuentra desocupado, no advirtiéndose que éste se encuentre delimitado en su totalidad con obra civil de carácter permanente, razón por la cual carece de sustento lo alegado.

18. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el expediente, 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 su modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN, Informe Técnico Legal N° 0977-2016/SBN-DGPE-SDDI del 01 de diciembre de 2016.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **IRIS MARLENE MARCOS CAMACHO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

**Artículo 3°.-** Derivar el expediente, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Regístrese y comuníquese.-**

P.O.I 5.2.1.8



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