

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 829-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 01 de diciembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 918-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **RUDY EDGAR CAMACHO SOTELO**, mediante la cual solicitan la **VENTA DIRECTA** de un área de 993.81 m², ubicada en el Sector La Pocita 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 25 de noviembre de 2016 (S.I. N° 32830-2016), Rudy Edgar Camacho Sotelo (en adelante "el administrado"), 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 siguiente documentación: **a)** copia legalizada del acta de constatación ocular y declaración judicial respecto de "el predio" emitida el 14 de junio de 2010 por el Juzgado de Paz de Huarney a favor de "el administrado" (fojas 3); **b)** copia legalizada del acta de constatación ocular y declaración judicial respecto de "el predio" emitida el 24 de octubre de 2016 por el Juzgado de Paz de Huarney a favor de "el administrado" (fojas 3); **c)** copia legalizada de la memoria descriptiva respecto de "el predio" emitida el 12 de septiembre de 2016 por el Ingeniero Agrónomo Alexander F. Cornejo Quiroz (fojas 9); **d)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 129; y, **e)** copia legalizada del plano perimétrico respecto de "el predio" emitido en septiembre de 2016 por el Ingeniero Agrónomo Alexander F. Cornejo Quiroz (fojas 15).

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 el administrado que pretende la compraventa directa de “el predio”, deberá 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 el administrado, de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



11. Que, como parte de la evaluación se emitió el Informe de Brigada N° 1776-2016/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2016 (fojas 16) y Plano de Diagnóstico N° 3970-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2016 (fojas 19), el cual concluye respecto de “el predio”, lo siguiente:

(...)

4.1 “El predio” se encuentra superpuesto sobre las siguientes áreas:

- Parcialmente en **788,43 m²** o **79.33%** de su área total sobre el predio denominado “Parcela 01-E”, inscrito a favor del **Estado Peruano representado por la SBN**, registrado con **CUS N° 99705**



RESOLUCIÓN N° 829-2016/SBN-DGPE-SDDI

y con Partida Registral N° 11028465 del Registro de Predios de Casma.

- Parcialmente en 205,38 m² o 20.67% de su área total sobre el predio denominado "Parcela 01 – Área Remanente", inscrito a favor del Estado Peruano representado por la SBN, registrado con CUS N° 93002 y con Partida Registral N° 11026948 del Registro de Predios de Casma.

4.2 El predio denominado "Parcela 01-E", que contiene parcialmente en 788,43 m² o 79.33% del área total de "el predio", ha sido aprobado para la venta por **Subasta Pública en virtud de la Resolución N° 746-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28-10-2016, lo que afecta su libre disponibilidad; y se encuentra dentro de la lista de predios a subastar por esta Superintendencia en la "III Subasta Publica 2016"**.

4.3 El predio denominado "Parcela 01 – Área Remanente", que contiene parcialmente en 205,38 m² o 20.67% del área total de "el predio", ha sido aprobado para la venta por **Subasta Pública en virtud de la Resolución N° 791-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13-11-2015 modificada por la Resolución N° 742-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28-10-2016, lo que afecta su libre disponibilidad; además se visualiza gráficamente como una proyección a un acceso común que conecta a todas las subdivisiones de parcelas (desde la Parcela 01-A hasta la parcela 01-N)**.

4.4 "El predio", a pesar de ser ribereño al mar, **no se rige por la Ley N° 26856 (Ley de playas) por encontrarse aproximadamente a 15,00 m sobre el nivel del mar, y con presencia de acantilados que rompen la continuidad geográfica.**

4.5 "El predio" se encuentra sobre la Zonificación "**Residencial de Densidad Baja (RDB)**" de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano vigente, según Constancia de zonificación y Vías N° 010-2016-MPH-GGT emitida por la Municipalidad Provincial de Huarmey.
(...)"

12. Que, de la evaluación técnica descrita en el considerando precedente y la revisión de los antecedentes registrales, se advierte respecto de "el predio", lo siguiente:

- 79.33% (788,43 m²)** se superpone con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado (entiéndase representado por esta Superintendencia) en la partida registral N° 11028465 de acuerdo a lo señalado en el asiento C0001 de la referida partida, el mismo que se encuentra aprobado para la venta por subasta pública en mérito de la Resolución N° 746-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016, y se encuentra en la lista de predios a subastar por esta Superintendencia en la "III Subasta Publica 2016";
- 20.67% (205,38 m²)** se superpone con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado (entiéndase representado por esta Superintendencia) en la partida registral N° 11026948, en mérito de la Resolución N° 141-2006/SBN-GO-JAR emitida el 26 de octubre de 2006; el mismo que se encuentra aprobado para la venta por subasta pública en mérito de la Resolución N° 791-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2015 modificada por el artículo 1° de la Resolución N° 742-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016; y además forma parte de una proyección a un acceso común que conecta a los demás predios que forman parte de la subdivisión inscrita en el asiento B00001 de la presente partida; y, iii) según Constancia de zonificación y Vías N° 010-2016-MPH-GGT emitida por la Municipalidad Provincial de Huarmey se encuentra con Zonificación "Residencial de Densidad Baja (RDB)" de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano vigente.



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, en atención a lo señalado en los dos párrafos precedentes, esta Subdirección se encuentra facultada para 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 a lo señalado, ha quedado demostrado que “el predio” se encuentra aprobado para la venta mediante subasta pública (Resolución N° 746-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016, y, Resolución N° 791-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2015 modificada por el artículo 1° de la Resolución N° 742-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016); y además el **79.33% (788,43 m²)** se encuentra en la lista de predios a subastar por esta Superintendencia en la “III Subasta Publica 2016”; razones por las que “el predio” no constituye un área de libre disponibilidad, deviniendo en improcedente la solicitud de venta directa presentada, debiendo disponer el archivo de este procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

17. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección, una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, 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° 979-2016/SBN-DGPE-SDDI y N° 980-2016/SBN-DGPE-SDDI, ambos del 1 de diciembre de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **RUDY EDGAR CAMACHO SOTELO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-
P.O.15.2.1.8



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