

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 834-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 05 de diciembre de 2016

VISTO:

El expediente N° 675-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CASTRO ROMERO JAVIER GUSTAVO**, mediante el cual peticona la **VENTA POR SUBASTA PUBLICA** de un área de 411.06 m² ubicado en el Balneario Municipal de Tuquillo, distrito y provincia de Huarmey, departamento de Ancash; el cual se encuentra superpuesto parcialmente en la partida registral N° 11028465 y 11027482 del Registro Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con registro Registro CUS Nros. 99705 y 95758, respectivamente; 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° 20690-2016), Castro Romero Javier Gustavo (en adelante “el administrado”), peticona la venta por subasta pública de “el predio” (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **2)** memoria descriptiva respecto de “el predio” emitida el 2 de agosto de 2016 suscrito por el Ing. Civil Gonzalo Eduardo France Cerna (fojas 4); **3)** plano perimétrico respecto de “el predio” emitido en agosto de 2016 suscrito por el Ing. Civil Gonzalo Eduardo France Cerna (fojas 5); **4)** copia simple de la partida registral N° 11027113 emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 8); y, **5)** copia simple del Decreto Supremo N° 9 del 25 de mayo de 1961 (foja 11 y 12).



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, 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).

6. Que, en concordancia, el numeral 5.2) de “la Directiva N° 001-2016/SBN” dispone que 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.

7. Que, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 1220-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de setiembre de 2016 (fojas 13 y 14), el cual ha sido ampliado a través del Informe de Brigada N° 1370/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre de 2016 (foja 15) y actualizado mediante el Informe de Brigada N° 1789-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de diciembre de 2016 (foja 18 y 19), a través del cual se determina lo siguiente respecto de “el predio”:

“(…)

4.1 Se realizó la comparación gráfica catastral del plano presentado por el solicitante con la base UNICA-SBN (donde se encuentran inscritos todo el predio del estado) de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, observándose que “el predio” gráficamente se superpone de la siguiente manera:

- Parcialmente con un área de 63,08 m² (representa el 15.35% del área solicitada) dentro de un área de mayor extensión (18 755,45 m²), inscrito a favor del **Estado Peruano** en la Partida N° **11028465**, del Registro de predio de la Zona Registral N° VII–Sede Casma, ubicado al Noroeste de playa Tuquillo con Registro SINABIP N° 5165 del Libro de Ancash y Registro CUS N° 99705. **cabe indicar, que mediante Resolución N°746-2016/SBN-DGPE-SDDI, se encuentra aprobado para la III Subasta Pública 2016.**

- Y el área restante con un área de 347,97m² (representa el 84.65% del área solicitada) dentro de un área de mayor extensión (132 205,84m²), inscrito a favor del **Estado Peruano** en la Partida N°**11027482**, del Registro de predio de la Zona Registral N° VII–Sede Huaraz, ubicado frente Vía acceso Balneario Tuquillo margen derecho con Registro SINABIP N° 4914 del Libro de Ancash y Registro CUS N° 95758.

4.2 Consultada la base gráfica de Portafolio Inmobiliario, que “el predio” gráficamente se superpone de la siguiente manera:

- El CUS N° 99705, con el que su superpone “el predio” en un porcentaje de 15.35%, se encuentra propuesto para la Subasta Pública, ya que mediante resolución N° **746-2016/SBN-DGPE-SDDI** del 28 de octubre de 2016 se aprobó su venta por subasta pública, siendo propuesto para la III Subasta Pública 2016, sin embargo, en ese proceso no se presentaron postores.





RESOLUCIÓN N° 834-2016/SBN-DGPE-SDDI

- *El CUS N° 93010, con el que se superpone "el predio" en un porcentaje de 84.65 %, se encuentra reservado para Subasta Pública, ya que mediante resolución N° 792-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2015 se aprobó su venta por subasta pública, siendo propuesto para la III Subasta Pública 2015, sin embargo, en ese proceso no se presentaron postores.*

4.3 Por último realizada la comparación gráfica catastral del polígono del predio materia de solicitud, según el plano presentado por el administrado, con otras Bases Gráficas Referenciales con las que cuenta esta Superintendencia a manera de consulta, no se visualizan áreas naturales protegidas, derechos mineros ni restos arqueológicos sobre el predio materia de solicitud.

(...)"

8. Que, en virtud a lo señalado en el considerando precedente y de la revisión de los antecedentes registrales, se advierte sobre "el predio" lo siguiente: **i)** 63.08 m² que representa el 15.35 % de "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano, entendiéndose representado por esta Superintendencia, en la Partida N° 11028465 del Registro de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con CUS N° 99705; **ii)** 347.97 m² que constituye el 84.65% de "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida Registral N° 11027482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, zona registral N° VII – Sede Huaraz, con CUS N° 95758.

9. Que, en tal sentido, queda demostrado que 63.08 m² que representa el 15.35 % de "el predio", según lo observado en la base portafolio, ya cuenta con Resolución N° 746-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016 (foja 23), 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, deviniendo en improcedente su pedido de venta por subasta pública respecto de la indicada área.

10. Que, respecto a los 347.97 m² que representa el 84.63 % de "el predio", ya cuenta con resolución que aprueba su disposición por subasta pública, habiendo sido ofertada en la III subasta 2015 del 16 de diciembre de 2015, y declarada DESIERTA, procedimiento concluido en virtud de lo dispuesto en el sub – numeral m) del numeral 6.2.4 de "la Directiva"¹; ahora bien, es preciso indicar que el pedido de venta por subasta pública, resulta improcedente, toda vez que estamos frente a un **procedimiento de oficio y no a solicitud de parte**; por tanto, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por "el administrado", respecto a esta área. Sin perjuicio de ello, de evaluarse la venta por subasta Pública, se publicitará la respectiva convocatoria, en el Diario Oficial El Peruano, otro diario de mayor circulación y en la

¹m. La venta por subasta pública puede tener hasta una tercera convocatoria, luego de la cual, en caso que no se hubiere vendido el predio, la SDDI dará por concluido el procedimiento, pudiendo iniciarse posteriormente un nuevo trámite de venta. 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 (...)"



página Web de la SBN.

11. 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.

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 Técnicos Legales N° 0983-2016/SBN-DGPE-SDDI y N° 0984-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA POR SUBASTA PUBLICA** presentada por **CASTRO ROMERO JAVIER GUSTAVO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.7.3



[Handwritten signature in blue ink]
.....
ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES