

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 846-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de octubre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 824-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **AIME MARGARITA CAJAS SOTO VDA. DE CHIRINOS y NOEMI SISI ANTUNEZ GUERRERO**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** del predio de 4 000,00 m², ubicado en el balneario de Tuquillo, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, en adelante "el predio";

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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección 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 octubre de 2016 (S. I. N° 29395-2016) por Aime Margarita Cajas Soto Vda. de Chirinos y Noemi Sisi Antunez Guerrero (en adelante "las administradas") solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** copias simple de sus Documentos Nacional de Identidad (foja 3 y 4); **2)** memoria descriptiva emitida el 26 de octubre de 2015 (foja 5 al 8); **4)** copia simple de la partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (foja 10 al 31); **5)** original del Acta de Constatación Ocular y Declaración Judicial emitida por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación de Huarney el 1 de setiembre de 2010 (foja 9); **6)** copia simple del Decreto Supremo N° 09 del 25 de marzo del año 1961 (foja 34 y 35); **7)** plano de ubicación emitido en octubre de 2015 (foja 37);



8) plano perimétrico y ubicación emitido en octubre de 2015 (foja 39); y, 9) plano perimétrico y ubicación emitido en octubre de 2015 (foja 42).

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, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. 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.

6. Que, de las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretenden la venta directa de un predio del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos de venta directa previstos en el artículo 77° del “Reglamento”.

7. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que esta Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de la “Directiva”.

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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta directa, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, que quien lo solicite sea una persona natural o jurídica facultada para realizar dicho acto, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige la venta directa (calificación formal); de conformidad con nuestro “Reglamento” y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 067-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero de 2018 (fojas 62), que complementa los Informes N° 159-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de setiembre de 2017 (fojas 60) y N° 74-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2017 (fojas 44), determinando respecto de “el predio” lo siguiente: i) forma parte de un área de mayor extensión, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11027482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 65); ii) se advierte que “el predio” no cuenta con delimitación física mediante cerco perimétrico, siendo que sólo 63 m² (1,57% de “el predio”) se encontraba ocupado por una edificación cuyo material no es posible de identificar según las imágenes proporcionadas por la Comisión Nacional de Investigación y Desarrollo Aeroespacial - CONIDA del año 2016; y, iii) “el predio” se encontraba ocupado parcialmente por terceros, según la Ficha Técnica N° 2265-2016/SBN-DGPE-





RESOLUCIÓN N° 846-2018/SBN-DGPE-SDDI

SDDI del 27 de septiembre de 2016 (fojas 80), que contiene la inspección realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión, en el procedimiento de recuperación extrajudicial, el 21 de septiembre de 2016, información a su vez ha sido corroborada con las imágenes del CONIDA del año 2016.

11. Que, tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución, “las administradas” peticionan la venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, según la cual se advierten 4 requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio”; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

12. Que, asimismo el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de “la Directiva N°006-2014/SBN” regula que para la aludida causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: **i)** obras civiles de carácter permanente; **ii)** el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, **iii)** está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

13. Que, en virtud a las imágenes satelitales del CONIDA, así como las fotografías tomadas en la inspección de campo realizada el 21 de setiembre de 2016, recogidas en la Ficha Técnica citada en el décimo considerando de la presente resolución (fojas 80), ha quedado determinado que no se cumple con los requisitos descritos en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”; en la medida que “el predio” sólo se encuentra ocupado parcialmente; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado, disponiéndose además el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

14. Que, en relación a la documentación detallada en el tercer considerando de la presente resolución, entre las cuales se encuentran aquellas con las que “las administradas” pretenden acreditar el ejercicio de posesión, debemos indicar que éstas no causan convicción a esta Subdirección al haberse determinado en el considerando que antecede que “el predio” a la fecha de inspección, 21 de setiembre de 2016, sólo se encuentra parcialmente ocupado.

15. Que, de otro lado, se prescinde de la información solicitada en el Oficio N° 544-2017/SBN-DGPE-SDDI del 8 de marzo de 2017 (fojas 48), en la medida que se ha determinado que no cumple con los requisitos descritos en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”.



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, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 1244-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1001-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2018.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **AIME MARGARITA CAJAS SOTO VDA. DE CHIRINOS y NOEMI SISI ANTUNEZ GUERRERO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese
P.O.IN° 8.0.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES