

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 594-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de setiembre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 469-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **NELIDA ORFELINDA YBAÑEZ ROSA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 22 126,07 m², ubicado en el distrito de Huacho, provincia de Huaura y departamento de Lima, 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 escrito presentado el 24 de mayo de 2016 (S.I. N° 13572-2016), Nelida Orfelinda Ybañez Rosa y otros, (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta – entre otros – los siguientes documentos: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de "la administrada" (folio 3); **2)** plano perimétrico y ubicación suscrito por el ingeniero civil Julio Guillermo Basurto Flores en diciembre de 2015 (fojas 4 y 7); **3)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el Gerente de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Pedro Enrique Quintero Cipriano, Jefe de la Oficina de Catastro Luis Alberto Cruz Norabuena de la Municipalidad provincial de Huaura y el ingeniero civil Julio Guillermo Basurto Flores en diciembre del 2015 (fojas 5 y 8); **4)** copia simple de los recibos de pago de impuesto predial de los períodos 2010 al 2016, emitidos



y cancelados ante la Municipalidad provincial de Huaura el 9 de febrero de 2016 (fojas 11-17); **5)** constancia de posesión N° 000632-2015-GDUR/MPH-H, emitida por la Gerencia de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Huaura el 29 de diciembre de 2015 (fojas 19); **6)** copia certificada del certificado de búsqueda catastral N° 00057-2016, emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia el 27 de enero de 2016 (fojas 21); y, **7)** copias certificadas de las partidas registrales Nros. P18000648, P18000721 y P18000724 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Huacho del 16 de marzo de 2016 (fojas 23).



4. Que, si bien “la administrada” ha señalado en el documento descrito en el párrafo precedente que solicita la venta directa de “el predio” con otras personas, la referida solicitud ha sido suscrita solamente por ella.

5. 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 compra venta directa.** Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).



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

7. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” 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 está 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.



8. 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.

9. 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.

10. 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, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro “Reglamento”, “la Directiva N° 006 2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



RESOLUCIÓN N° 594-2017/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1176-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2016 (fojas 32), el Plano de Trazado y Lotización N° 089-COFOPRI-2000-GT del Asentamiento Humano "Alberto Fujimori Fujimori", ubicado en la Base del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - "COFOPRI" (fojas 35) así como revisar las partidas registrales Nros. P18000721, P18000724, P18000648, P18000686, P18000686, P18000001 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Huacho, determinando, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 4 251,90 m² que representa el 19,22% de "el predio", se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Huaura-Huacho, en la partida registral N° P18000721 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Huacho, destinado a parque/jardín, con el CUS N° 81497 (fojas 36); **ii)** 3 641,73 m² que representa el 16,46% de "el predio", se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Huaura-Huacho en la partida registral N° P18000724 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Huacho, destinado a parque/jardín, con el CUS N° 81724 (fojas 38); **iii)** 5 645,57 m² que representa el 25,52% de "el predio", se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Huaura-Huacho en la partida registral N° P18000648 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Huacho, destinado a educación, con el CUS N° 80563 (fojas 40); **iv)** 833,49 m² que representa el 8,29% de "el predio", se encuentra inscrito a favor la Municipalidad Provincial de Huaura-Huacho en la partida registral N° P18000686 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Huacho, destinado a uso deportes y de la revisión del aplicativo SINABIP, se observa que no se encuentra registrado (fojas 42); y, **v)** 6 753,38 m² que representa el 30,51% de "el predio", se encuentra inscrito a favor la Municipalidad Provincial de Huaura-Huacho en la partida registral N° P18000001 (predio Matriz) del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Huacho que corresponde a un Área de Circulación (fojas 44).

12. Que, de conformidad con lo expuesto en el párrafo precedente se advierte que "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que conforme al artículo 32° de "el Reglamento" y el 5.2 de "la Directiva N° 006-2014/SBN" solo es posible que la SBN disponga de un predio en tanto este se encuentre bajo su administración. Así también, del referido Informe de Brigada se ha determinado que "el predio" está conformado por área de circulación y aporte reglamentario, las cuales constituyen bienes de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible¹; por lo antes expuesto "el predio" no puede ser objeto de compraventa. En tal sentido, deviene en improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la administrada", debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

¹ Art.2°- de "el Reglamento"

Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

Constitución Política del Perú:

Art° 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.





13. Que, corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.° 29151 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 1192-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2017 y los Informes Técnico Legales N° 0720-2017/SBN-DGPE-SDDI, N° 0721-2017/SBN-DGPE-SDDI y N° 0722-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **NELIDA ORFELINDA YBAÑEZ ROSA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Poner en conocimiento la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.8



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