

## **RESOLUCIÓN N° 032-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 09 de enero de 2019

**VISTO:**

El expediente N° 1140-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **GIANCARLO JESÚS LOSTAUNAU HERRERA**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 175,00 m<sup>2</sup>, ubicada en el Lote 13 - Modulo 03, sector y balneario Vesique, distrito de Samanco, provincia de Santa, 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, (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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 4 de diciembre de 2018 (S.I. N° 44021-2018), Giancarlo Jesús Lostaunau Herrera (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** información en digital (fojas 3); **2)** copia legalizada del contrato de compra venta de posesión de inmueble otorgado por Marilu Cecilia Zavaleta Gómez a favor de Giancarlo Jesús Lostaunau Herrera el 3 de abril de 2017 (fojas 6); **3)** copia legalizada del documento privado de pago a la Asociación de Moradores del Balneario de Vesique otorgado por Marilu Cecilia Zavaleta Gómez a favor de Giancarlo Jesús Lostaunau Herrera el 3 de abril de 2017 (fojas 9); **4)** copia legalizada del documento de pago de acuerdo al contrato de compraventa de posesión de inmueble otorgado por Marilu Cecilia Zavaleta Gómez a favor de Giancarlo Jesús Lostaunau Herrera el 3 de abril de 2017 (fojas 10); **5)** certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Chimbote el 29 de octubre de 2018 (fojas 11); **6)** certificado negativo de propiedad emitido por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Chimbote el 24 de octubre de 2018 (fojas 14); **7)** copia simple de la partida registral N° 11060097 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Chimbote (fojas



15); **8)** copia simple del acta de constatación emitida por el Juzgado de Paz del distrito de Samanco el 17 de septiembre de 2018 (fojas 35); **9)** copia simple del cargo de la solicitud de constancia de vivienda presentada ante el Juzgado de Paz del distrito de Samanco en 2018 (fojas 41); **10)** copia simple del certificado de posesión emitido por la Municipalidad Distrital de Samanco a favor de Marilu Cecilia Zavaleta Gómez el 21 de mayo de 1997 (fojas 42); **11)** copia legalizada del certificado emitido por la Gobernación del distrito de Samanco a favor de Marilu Cecilia Zavaleta Gómez el mayo de 1999 (fojas 43); **12)** copia legalizada del certificado emitido por la Gobernación del distrito de Samanco a favor de Marilu Cecilia Zavaleta Gómez el mayo de 1994 (fojas 44); **13)** fotografías (fojas 46 a 58 y 83 a 94); **14)** copia legalizada de la Resolución de Gobernación N° 01-2009-IN-1508-ANCASH-SANTA-GDS emitida por la Gobernación del distrito de Samanco el 3 de diciembre de 2009 (fojas 60); **15)** copia simple de una publicación realizada en el Diario de Chimbote (fojas 63 y 77); **16)** copia legalizada del Oficio Múltiple N° 008-2014/MDS/A emitido por la Municipalidad Distrital de Samanco el 15 de mayo de 2014 (fojas 64); **17)** copia legalizada del cargo de la solicitud de garantías para celebración del aniversario de la Santísima Cruz de Besique presentado ante la Gobernación del distrito de Samanco el 8 de marzo de 2017 (fojas 65); **18)** copia legalizada del cargo de la solicitud de fumigación presentada ante la Municipalidad Distrital de Samanco el 4 de abril de 2017 (fojas 66); **19)** copia certificada del acta de compromiso de incorporación de la asociación de los moradores de los módulos de Vesique al proyecto de inversión "habilitación urbana progresiva del anexo de Vesique", distrito de Samanco Santa-Ancash emitido por la Municipalidad Distrital de Samanco (fojas 67); **20)** copia certificada del Oficio Múltiple N° 001-2010-A/MDS emitido por la Municipalidad Distrital de Samanco en mayo de 2010 (fojas 68); **21)** copia simple del Oficio N° 0166-2010-A-MDS emitido por la Municipalidad Distrital de Samanco en mayo de 2010 (fojas 69); **22)** copia simple del cargo del escrito presentado ante la Defensoría del Pueblo de Chimbote el 20 de marzo de 2012 (fojas 70); **23)** copia legalizada del escrito presentado ante la Municipalidad Distrital de Samanco el 3 de junio de 2011 (fojas 74); **24)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" suscrita por el ingeniero civil Felipe Nontol Iparraguirre el 20 de noviembre de 2018 (fojas 96); **25)** plano perimétrico correspondiente a "el predio" suscrito por el ingeniero civil Felipe Nontol Iparraguirre en noviembre de 2018 (fojas 106); **26)** plano perimétrico correspondiente a "el predio" suscrito por el ingeniero civil Felipe Nontol Iparraguirre en noviembre de 2018 (fojas 107); **27)** plano de estructura suscrito por el ingeniero civil Felipe Nontol Iparraguirre en mayo de 2018 (fojas 108); **28)** plano de distribución general suscrito por el ingeniero civil Felipe Nontol Iparraguirre en noviembre de 2018 (fojas 109); **29)** plano de instalaciones eléctricas suscrito por el ingeniero civil Felipe Nontol Iparraguirre en noviembre de 2018 (fojas 110); y, **30)** plano de instalaciones sanitarias suscrito por el ingeniero civil Felipe Nontol Iparraguirre en noviembre de 2018 (fojas 111).

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, 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 "la Directiva N° 006-2014/SBN".



## **RESOLUCIÓN N° 032-2019/SBN-DGPE-SDDI**

6. 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.

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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de libre disponibilidad; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con nuestro "Reglamento" y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la calificación se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por "el administrado" a través del Informe de Preliminar N° 1479-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2018 (fojas 112), determinándose respecto de "el predio", entre otros, que se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Samanco en la partida registral N° 11060097 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, CUS N° 57155 (fojas 114) en virtud de la Resolución N° 037-2011/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo del 2011, que resolvió aprobar la transferencia a su favor para que ejecute el proyecto denominado "Saneamiento Físico Legal para Habilitación Urbana Progresiva del Anexo de Vesique", en el plazo máximo de cuatro (4) años, bajo sanción de reversión (fojas 116).

10. Que, en ese sentido, mediante Memorando N° 4314-2018/SBNSDDI del 14 de diciembre de 2018 (fojas 118), esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Supervisión, informe si ha iniciado el procedimiento de reversión respecto de "el predio" transferido a favor de la Municipalidad Distrital de Samanco. Siendo, que mediante Memorando N° 3698-2018/SBN-DGPE-SDS del 27 de diciembre del 2018 (fojas 120); la Subdirección de Supervisión, nos informa que no ha realizado actuaciones de supervisión sobre "el predio".

11. Que, asimismo, mediante Memorando N° 4309-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2018 (fojas 117); esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal, informe si ha realizado alguna acción vincula al procedimiento de reversión respecto de "el predio" transferido a favor de la Municipalidad Distrital de Samanco. Al respecto, mediante Memorando N° 5865-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de diciembre de 2018 (fojas 119); la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal, informa que no ha recibido documentación alguna que permita evaluar la reversión de dominio respecto de "el predio" a favor del Estado, toda vez que dicho procedimiento es iniciado a través de la Subdirección de Supervisión.



12. Que, en atención a lo señalado en los considerandos precedentes, se puede determinar que "el predio" no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, al encontrarse vigente la resolución de transferencia predial otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Samaco, por lo que, de conformidad con la normativa glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución solo es posible la admisión a trámite de una venta directa ante esta Superintendencia cuando el predio se encuentre inscrito a favor del Estado; deviniendo por ello en improcedente la solicitud de venta directa promovida por "el administrado", debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

13. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 035-2019/SBN-DGPE-SDDI del 9 de enero de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0051-2019/SBN-DGPE-SDDI del 9 de enero de 2019.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **GIANCARLO JESÚS LOSTAUNAU HERRERA**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I N° 20.1.1.8



  
**ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES**  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES