

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 131-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 05 de febrero de 2019

VISTO:

El expediente N° 058-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **BETTY JANET MÉNDEZ PEREDA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 300,00 m², ubicado en el lote 11 modulo 03, 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, escrito presentado el 15 de enero de 2019 (S.I. N° 01153-2019) **BETTY JANET MÉNDEZ PEREDA** (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" sustentada en la causal d)¹ del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 7); **b)** plano perimétrico de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Luis Jose Silva Méndez de octubre de 2018 (foja 8); **c)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Luis Jose Silva Méndez de octubre de 2018 (foja 9); **d)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Chimbote, el 23

1 Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente (entiéndase literal c), pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

de noviembre de 2018 (foja 12); **e**) copia legalizada de la partida registral N° 11060097 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (foja 14); **f**) copia legalizada del Certificado de Zonificación y Vías, emitido por la Municipalidad Provincial del Santa Chimbote, el 29 de noviembre de 2018 (foja 19); **g**) copia legalizada del Certificado de Posesión, emitido por la Municipalidad Provincial de Samanco, el 21 de mayo de 1997 (foja 22); **h**) copia certificada de la constancia de posesión emitida por la Gobernación del distrito de Samanco, el 24 de enero de 1998 (foja 23); **i**) copia legalizada del Certificado de Denuncia Policial del 22 de setiembre de 2018 (foja 25); **j**) 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 (foja 34); **k**) copia simple de la reseña histórica de Besique (foja 51); **l**) copia simple de la Resolución de Gobernación N° 845-2012-1505-IN/GP-Santa emitida por la Gobernación Provincial del Santa – Chimbote, emitida el 31 de julio de 2012 (foja 65); **m**) copia legalizada de la Resolución de Gobernación N° 009-2013-1508-IN/GDS/P-SAN emitida por la Gobernación del distrito de Samanco, el 26 de febrero de 2013 (foja 68); **n**) copia simple del Acta de Constatación emitida por el Juzgado de Paz del distrito de Samanco, el 17 de setiembre de 2018 (foja 75); **ñ**) copia de las declaraciones juradas suscritas por personas naturales (foja 80); **o**) imágenes fotográficas (foja 87); **p**) copia simple de la Resolución N° 005-2011-GDS/GPS-DGGI/MININTER emitida por la Gobernación distrital de Samanco, el 4 de marzo de 2011 (foja 123); y, **q**) archivos digitales (foja 162).



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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

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.



RESOLUCIÓN N° 131-2019/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, como parte de la calificación se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada” a través del Informe de Preliminar N° 082-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2019 (foja 164), 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 (foja 14) 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 (foja 166).

10. Que, en relación a la posible existencia de un procedimiento de reversión respecto “el pedio”, es preciso añadir que, como parte de otro procedimiento, expediente N° 1138-2018/SBNSDDI procedimiento de venta directa, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y la Subdirección de Supervisión, han emitido información relacionada sobre inicio de procedimiento de reversión sobre “el predio”, por tanto se procede a incorporar al presente expediente, de conformidad con lo prescrito en el numeral 6.2) del artículo 6° del D.S. N° 004-2019-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General”²; la misma que se detalla a continuación:

10.1 Mediante Memorando N° 3698-2018/SBN-DGPE-SDS del 27 de diciembre del 2018 (foja 168); la Subdirección de Supervisión, nos informa que no ha realizado actuaciones de supervisión sobre “el predio”.

10.2 Memorando N° 5865-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de diciembre de 2018 (foja 169); 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.

11. 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 Samanco, 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 “la administrada”, debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

12. 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.

² Artículo 6.- Motivación del acto administrativo

6.2 Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto



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° 137 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de febrero de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 161-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de febrero de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **BETTY JANET MÉNDEZ PEREDA** 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



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