



## **RESOLUCIÓN N° 562-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de junio de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 415-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **NICK GARCÉS ZUÑIGA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 5400 m<sup>2</sup>, altura de la Panamericana Sur km 155-787, distrito de San Vicente, provincia de Cañete, 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 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 17 de abril de 2019 y el 30 de abril de 2019, respectivamente (S.I. N° 12856-2019 y 14250-2019), **NICK GARCÉS ZUÑIGA** (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio", en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva suscrita el 9 de enero de 2018 por el ingeniero civil Manuel Quino Ordoñez (folios 2); **b)** copia de recibo de pago del impuesto predial correspondiente a los años 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 (fojas 13 al 20); **c)** copia del certificado de Búsqueda catastral emitido el 10 de julio de 2018 por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia (folios 25); **d)** constancia de inspección emitida el 25 de marzo del 2019 por el Juez de Paz del Centro Poblado de Herbay Alto (folios 35); **e)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 52); **f)** copia de la certificación de la denuncia policial emitida el 4 de enero de 2018 ( fojas 53) **g)** acta de constatación de terreno emitida el 5 de junio de 2013 por el Juez de Paz del



CentroPoblado Herbay Alto (fojas 55-56); **h**) copia del certificado literal de la Partida N° 21197584 emitido el 28 de agosto de 2017 por la Oficina Registral de Cañete (fojas 65 al 68); **i**) plano perimétrico suscrito en enero de 2018 por el ingeniero civil Manuel quino Ordoñez ( fojas 69); **j**) copia del certificado literal de la Partida N° 21128668 emitida el 4 de enero de 2018 por la Oficina Registral de Cañete (fojas 71); **k**) copia del certificado literal de la Partida N° 21108848 emitido el 12 de junio de 2015 por la Oficina Registral de Cañete (fojas 72 al 74);

4. Que, el presente procedimiento administrativo de venta directa 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 "Directiva N° 006-2014/SBN").



5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



6. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, 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, 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 "el Reglamento", la "Directiva N° 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 619-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2019 (fojas 75) el cual concluye, entre otros, respecto de "el predio", que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia.



9. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente ha quedado demostrado que "el predio" no cuenta con inscripción a nombre del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48°<sup>1</sup> de "el Reglamento", concordado con la normativa indicada en el sexto considerando de la presente resolución, debiéndose declarar improcedente su solicitud. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado de "el predio".

<sup>1</sup> Artículo 48°.

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la Entidad correspondiente (...)



## **RESOLUCIÓN N° 562-2019/SBN-DGPE-SDDI**

10. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse la inscripción de "el predio" a favor del Estado representado por esta Superintendencia; y de volver a presentar su solicitud, deberá tener en cuenta los requisitos establecidos por el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento"<sup>2</sup> y el numeral i) del artículo 6.2 de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

11. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a 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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 1584-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1338-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2018.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **NICK GARCÉS ZUÑIGA**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.



**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I N° 20.1.1.8



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

<sup>2</sup> 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:

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.