

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 035-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 12 de enero de 2018

### **VISTO:**

El Expediente N° 768-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JIMMY GINO HERRERA REYNA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 145 855,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Anexo de Ramadilla del distrito de Lunahuaná, provincia de Cañete, departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,



### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 14 de setiembre de 2017 (S.I. N° 31352-2017), Jimmy Gino Herrera Reyna (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" al amparo del literal c) del artículo del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia fedateada del certificado de búsqueda catastral emitida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete Zona Registral N° IX Sede Lima, el 30 de marzo de 2017 (fojas 4); **c)** copia fedateada del plano de ubicación PUL.01, suscrito por el ingeniero agrónomo Enrique Ramos Cornelio, en enero de 2017 (fojas 6); **d)** copia fedateada de la memoria descriptiva suscrita por el

ingeniero agrónomo Enrique Ramos Cornelio, en enero de 2017 (fojas 7); **e**) copia fedateada del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 005-2017-JGLM-DODUR-MDL, emitido por la Municipalidad Distrital de Lunahuaná el 27 de abril de 2017 (fojas 33); **f**) copia certificada del certificado de búsqueda catastral N° 00433-2017 emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia, el 17 de mayo de 2017 (fojas 36); y, **g**) copia fedateada del plano de perimétrico P.P.01, suscrito por el ingeniero agrónomo Enrique Ramos Cornelio, en enero de 2017 (fojas 44).

4. Que, mediante escrito presentado el 25 de octubre de 2017 (S.I. N° 37441-2017) (fojas 45) "el administrado" adjunta la carta poder otorgada a favor de Edgardo Pedro Pablo Barbachan e Yvonne Madeleine Castillo Romero, para que lo representen en el presente procedimiento.

5. 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").



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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de la "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 "el Reglamento", la "Directiva N° 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de "el predio", emitiéndose el Informe Preliminar N° 434-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre de 2017 (fojas 48), en el que se concluye, entre otros que "el predio" no cuenta con inscripción registral a favor del

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 035-2018/SBN-DGPE-SDDI**

Estado representado por esta Superintendencia. Dicha conclusión concuerda con el certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete Zona Registral N° IX Sede Lima, el 30 de marzo de 2017, y el certificado de búsqueda catastral N° 00433-2017 emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia, el 17 de mayo de 2017.



**12.** Que, en tal sentido, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior "el predio" no cuenta con inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en la normativa citada en el octavo y noveno considerando de la presente resolución y el artículo 48<sup>o1</sup> de "el Reglamento". No obstante, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado.

**13.** Que, sin perjuicio de lo expuesto, en el Informe Preliminar citado en el décimo primer considerando de la presente resolución, se indica que "el predio" estaría identificado como rural, denominado "Pampa Escondida 2", por lo que de solicitarse nuevamente en un procedimiento de venta directa y de lograrse inscribir a favor del Estado "el predio", se deberá establecer con certeza si es o no terreno rústico; dado que esta Superintendencia es competente solo para disponer de terrenos urbanos y eriazos.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Informe de Brigada N° 043-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 0040-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero de 2018.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JIMMY GINO HERRERA REYNA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**Regístrese y comuníquese.**

POI 7.0.1.8



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

<sup>1</sup> **Artículo 48.-** Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

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; salvo que la entidad transferente, bajo Responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. (...)