

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 233-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 23 de abril de 2018

**VISTO:**



El Expediente N° 1021-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JAVIER ALBERTO FARROMEQUE REYES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 3 682,00 m<sup>2</sup>, ubicado a la altura del Km. N° 293 de la Carretera Panamericana Norte, en el distrito, provincia de Huarmey, departamento de Ancash, 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 13 de diciembre de 2017 (S.I. N° 43656-2017), Javier Alberto Farromeque Reyes (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" al amparo de la causal b) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** plan conceptual del servicio de lavado a vapor de vehículos en la ciudad de Huarmey-Ancash, suscrito por el ingeniero civil José Alberto Gutierrez Rurush, en noviembre de 2017 (fojas 2); **b)** plano perimétrico, lamina P-01, suscrita por el ingeniero civil José Alberto Gutierrez Rurush, en diciembre de 2017 (fojas 5); **c)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, el 29 de mayo de 2017 (fojas 7); **d)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 9); y, **e)** proyecto de inversión para la creación de una empresa dedicada al servicio de lavado a vapor de vehículos en la ciudad de Huarmey (fojas 11).

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, 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".



6. 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".

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, 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.

9. 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.



10. 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° 161-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2018 (fojas 53), en el que se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en tanto que no cuenta con inscripción registral, lo que concuerda con el certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, el 29 de mayo de 2017 adjuntado por "el administrado" (fojas 7); y, **ii)** no se descarta superposición sobre un derecho de vía de la Red Vial N° 04, que forma parte de la Red Vial Nacional con código PE-1N, aprobado con Resolución Ministerial N° 596-2013 MTC/02, de la cual no se cuenta con información gráfica.

11. 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 séptimo y octavo considerando de la presente resolución; y el artículo 48<sup>o1</sup> de "el Reglamento". No obstante ello, esta

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

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 233-2018/SBN-DGPE-SDDI**

Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado.



12. Que, sin perjuicio de lo expuesto, cabe precisar que de lograrse inscribir "el predio" a favor del Estado y de volver a peticionar "el administrado" la venta directa se deberá descartar la posible superposición sobre un derecho de vía.

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° 371-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 0258-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril de 2018.



**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JAVIER ALBERTO FARROMEQUE REYES**, 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 8.0.1.8



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