



RESOLUCIÓN N° 245-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de abril de 2017

VISTO:

El Expediente N° 173-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por, **CRECENCIO PIZARRO ANGAHUA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 94 711,00 m^{2.}, ubicada en el sector irrigación Santa Rosa, distrito de Sayán, provincia de Huaura, departamento de Lima, en adelante "el predio".

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 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 2 de marzo de 2017 (S.I. N° 06418-2017), Crecencio Pizarro Angahua (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio", (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del estado de cuenta corriente tributario resumido emitido por la Municipalidad Distrital de Sayan (fojas 2); **b)** copia simple del recibo único por el uso del agua 2015 emitido por la Junta de usuarios del distrito de Huaura con sello de cancelado del 7 de diciembre de 2015 (fojas 3); **c)** recibo único de agua N° 04-0000000958 emitido por la Junta de Usuarios del distrito de Huaura con sello de cancelado el 8 de agosto de 2016 (fojas 4); **d)** plano perimétrico y ubicación de mayo de 2017 suscrito por Jorge Sanchez Gonzales (fojas 5); **f)** memoria descriptiva del 25 de octubre de 2016 suscrito por Jorge Sanchez Gonzales (fojas 6); **g)** certificado de posesión del 3 de agosto de 2007 emitido por el Juzgado de Paz de Primera Nominación del distrito de Sayán (fojas 8 y 9);



h) copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 10); i) inspección ocular del 3 de agosto de 2007 emitido por el Juez de Paz de Primera Nominación del Distrito de Sayán (fojas 12 y 13); j) copia certificada del certificado de búsqueda catastral emitido por la SUNARP el 20 de agosto de 2016 (fojas 14 y 15); k) copia actualizada de su Documento Nacional de Identidad (fojas 16); y, l) plano sin fecha de emisión suscrito por Jorge Sanchez Gonzales (fojas 17).

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 objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por 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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", 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 "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 nuestro "Reglamento", TUPA y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 295-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2017 (fojas 18), según el cual determinó respecto a "el predio", lo siguiente:

(...)

3.1 *Desarrollado el polígono de "el predio", según las coordenadas UTM en Datum PSAD 56 consignadas en el Plano Perimétrico y Ubicación (PPU-01) presentados por "el administrado", resulta un área de 103 247,59 m², el cual discrepa con el área solicitado 94*



RESOLUCIÓN N° 245-2017/SBN-DGPE-SDDI

691,26 m2, para efectos de este informe técnico se realizará en Base al área resultante es decir el de 103 247,59 m2, determinándose lo siguiente:

• "El predio" se encuentra en el ámbito donde no se cuenta con información gráfica de predios con antecedentes registrales a favor del Estado.

4.1 Se realizó la consulta en la Base Gráfica referencial de Registros Públicos de Huaura que obra en el acervo digital de esta superintendencia se verifica que sobre "el predio" se superponen las siguientes partidas, N° 40005799 propiedad de terceros y N° 40003418 denominado "Villa Victoria N°2" de propiedad de terceros (propietario San Fernando S.A).

4.2 De acuerdo con otras bases gráficas que obran en esta Superintendencia, se evidencia que "el predio" no se ve afectado por derechos mineros, comunidades campesinas, restos arqueológicos, ni predios que se encuentren en evaluación para ser incorporados o hayan sido incorporados al Portafolio Inmobiliario.

4.3 Se deja constancia que dicho análisis técnico es un trabajo de gabinete y de acuerdo a la información gráfica con la que cuenta esta Superintendencia.

(...)"

11. Que, en atención al Informe de Brigada descrito en el considerando precedente y del certificado de búsqueda catastral expedido por la Oficina Registral de Huacho zona registral N° IX Sede Lima –SUNARP, el cual fue adjuntado por "el administrado" (foja 14), y de la evaluación de las aludidas partidas Nros. 40005799 y 40003418 (fojas 20 y 39), se concluye que "el predio" se encuentra inscrito a favor de San Fernando S.A. en las aludidas partidas (fojas 28 y 35).

12. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que "el predio", no constituye un bien de titularidad del Estado, razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de compraventa presentada por "el administrado", de conformidad con la normativa glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución; debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 285-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **CRECENCIO PIZARRO ANGAHUA**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 5.2.1.8



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