

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 275-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 17 de mayo de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 380-2017/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **LUCIANO BARRETO ROSAS** mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 8 000,00 m<sup>2</sup>, ubicado en la Parcela N° 115200, distrito y provincia de Huaraz, departamento de Acash, que forma parte del predio de mayor extensión denominado "San Rafael – Parcela 115200", inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida N° 11059860 de la Oficina Registral de Huaraz, con CUS N° 52450, 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante "el Reglamento") y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, 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, con escrito presentado el 26 de mayo de 2017 (S.I. N° 16436-2017), Luciano Barreto Rosas (en adelante "el administrado") peticona la venta directa de "el predio" invocando la causal d) 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 simple del Testimonio de compraventa otorgado por Miguel Prudencio Barreto Quinto a favor de "el administrado", el 23 de mayo de 2002



(fojas 4); **c)** copia simple del Certificado de Posesión N° 863-2012-MPH-GDUR-DPUR del 28 de diciembre de 2012, emitido por la Municipalidad Provincial de Huaraz (fojas 6) **d)** copia simple de la Memoria Descriptiva suscrita por el Ing. Rafael A. Falcón Rodríguez, en noviembre de 2012 (fojas 7); **e)** copia simple del plano perimétrico-localización suscrito por el Ing. Rafael A. Falcón Rodríguez, de Falcón Rodríguez, en noviembre de 2012 (fojas 9); **f)** copia simple de la Declaratoria Jurada, firmada por el señor Miguel Prudencio Barreto Quinto, de fecha 25 de agosto de 2016 (fojas 13); **g)** copia simple del Registro SINABIP – CUS N° 52450; **h)** copia simple de la Partida N° 11059860 de la Oficina Registral de Huaraz (fojas 15); **i)** copia simple del Plano Perimétrico-Ubicación del área de 31.2341 ha, emitida por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura (fojas 18); **j)** copia simple del Plano Perimétrico-Ubicación N° 2152-2015/SBN-DGPE-SDS del 16 de junio de 2015 (fojas 19); **k)** copia simple del Plano Perimétrico-Ubicación N° 2150-2015/SBN-DGPE-SDS del 16 de junio de 2015 (fojas 20); **l)** copia simple de la Memoria Descriptiva del predio denominado "San Rafael", emitida por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura (fojas 21); **m)** copia simple de la Ficha Técnica N° 0705-2015/SBN-DGPE-SDS del 03 de junio de 2015 (fojas 30); **n)** copia simple de las imágenes fotográficas de la Ficha Técnica N° 0705-2015/SBN-DGPE-SDS (fojas 31); **o)** copia simple del Informe Técnico Legal N° 0070-2012/SBN-DGPE-SDS de fecha 12 de junio de 2012 (fojas 43); y, **p)** copia simple de la Resolución N° 106-2012/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de agosto de 2012 (fojas 46).



4. Que, con escrito presentado el 18 de octubre de 2017 (S.I. N° 36457-2017), "el administrado" adjunta la siguiente documentación: **a)** memoria descriptiva de "el predio", suscrita por el Ing. Selvino E. Cano VillaJuan (fojas 57, 60 y 63); y, **b)** plano perimétrico de "el predio", suscrita por el Ing. Selvino E. Cano VillaJuan (fojas 59, 62 y 65).

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 objeto 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 "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante "la 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 dominio privado 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 "Directiva N° 006-2014/SBN".

8. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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.



**RESOLUCION N° 275-2018/SBN-DGPE-SDDI**

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 principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, 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 emitió el Informe de Brigada N° 160-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de setiembre de 2017 (fojas 48) complementado con el Informe Preliminar N° 146-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero de 2018 (fojas 68), se concluyó respecto de "el predio" los siguiente: i) forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor de Estado en la partida registral N° 11059860 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz; y, ii) 445,75, que representa el 5,57% de "el predio" se encuentra ocupado por el denominado "Barrio Emprendedor Juan Velasco Alvarado", según la inspección realizada por la Subdirección de Supervisión el 20 de abril de 2015, tal como se indica en la Ficha Técnica N° 705-2015/SBN-DGPE-SDS (fojas 74).

12. Que, en virtud a lo expuesto, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer y cuarto considerando de la presente resolución con los cuales "el administrado" pretende acreditar el ejercicio de su posesión sobre "el predio", advirtiéndose lo siguiente:

14.1. Respecto al Testimonio de la Compraventa celebrada entre Miguel Prudencio Barreto Quinto y "el administrado"; es de precisar que dicho documento no cuenta con datos técnicos suficientes para poder determinar la ubicación real de "el predio", por lo tanto no es un documento idóneo para acreditar la posesión en "el predio".

14.2. En relación al Certificado de Posesión N° 863-2012-MPH-GDUR-DPUR emitido por la Municipalidad Provincial de Huaraz el 28 de diciembre de 2012; es de señalar que, dicho documento ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2005, siendo que no resultaría idóneo para acreditar la antigüedad de posesión en "el predio".

14.3. En cuanto a la Declaración Jurada suscrita por Miguel Barreto Quinto; es de señalar que el referido documento no es idóneo para acreditar la posesión, toda vez que no ha sido emitido por una autoridad pública, por lo tanto, no cumpliría con los requisitos establecidos en los incisos j) y k) del numeral 6.2 de "la Directiva N° 006-2014", según corresponda.



13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "el administrado", requiriéndole mediante el Oficio N° 444-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de octubre de 2017 (en adelante "el Oficio") (fojas 92), que presente documentos con los cuales acredite formalmente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área, con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010. Para lo cual, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.



14. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 8 de marzo de 2017 (fojas 91), en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.5° del D.S. N° 006-2017, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual "el administrado" se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 3 de abril de 2018**.



15. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 94) "el administrado" no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio," hasta la emisión de la presente resolución, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

16. 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 artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 465-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de mayo de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 302-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de mayo de 2018.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **LUCIANO BARRETO ROSAS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. 8.0.1.4



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