

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 310-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de mayo de 2018

VISTO:

El Expediente N° 803-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARÍA ISABEL DURAND SERNAQUÉ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 848,88 m², ubicado en la Carretera Panamericana Sullana Tambogrande, La Limonera, distrito y provincia de Sullana, departamento de Piura, 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 25 de septiembre de 2017 (S.I. N° 32546-2017), María Isabel Durand Sernaqué (en adelante "la administrada"), peticona la venta directa del "el predio", en virtud del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 01). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos; **1)** copia simple del Certificado Negativo N° 001-2016/MPS emitido por la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Sullana el 07 de septiembre de 2016 (fojas 2); **2)** copia simple del Oficio N° 2238-2015/MPS-GDUel-SGDUyR emitido por la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Sullana el 7 de septiembre de 2016 (fojas 3); **3)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 4); **4)**

copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I Sede Piura el 21 de enero de 2015 (fojas 5); **5)** copia simple de la Memoria Descriptiva de “el predio” suscrita por el ingeniero civil Hugo Aldén Sáenz Choz (fojas 7); **6)** copia simple del plano de ubicación - localización correspondiente (U-01) de diciembre del 2014 (fojas 9); **7)** copia simple de la solicitud de búsqueda catastral del 13 de enero de 2015 (fojas 10); **8)** copia simple del certificado de posesión emitido por el Teniente Gobernador de Cieneguillo Centro, Esteban Silva Yovera, el 15 de diciembre de 2010 (fojas 11); **9)** copia simple de la Constancia de Posesión de Vivienda suscrita por el Juez de Paz de Única Nominación de Cieneguillo Centro el 10 de junio de 2014 (fojas 12); **10)** copias simples de los documentos nacional de identidad de Marco Celi Ato y Yeison Gabriel Celi Durand (fojas 13); **11)** copia simple del Estado de Cuenta emitido por la empresa Electronoroeste por el servicio de energía (fojas 15); **12)** copia simple de la declaración jurada del ex Teniente Gobernador Esteban Silva Yovera del 25 de noviembre de 2015 (fojas 18); **13)** Copia simple del recibo de pago N° 015-10670709 emitido por la empresa Enosa de agosto de 2014 (fojas 19); **14)** copia simple del certificado de super garantía Plaza Vea-Cardif Servicios de 17 de noviembre del 2014 (fojas 20); **15)** copia simple de la consulta general de suministro del 20 de febrero de 2015 (fojas 21); **16)** copia simple de la constancia de posesión de un terreno de vivienda suscrita por el Juez de Paz de Única Nominación de Cieneguillo-Sullana del 5 de diciembre de 1997 (fojas 22); **17)** copia simple del acta de vista ocular de un terreno para vivienda del 5 de diciembre de 1997 (fojas 23); **18)** copia simple de la ficha única de matrícula de Educación Inicial 5 años, Educación Primaria y Educación Especial emitida por el Ministerio de Educación (fojas 24); **19)** copia simple del recibo de pago N° 015-11285597 emitido por la empresa Enosa el febrero de 2015 (fojas 25); **20)** copia simple del Recibo N° 002862 emitida por la Junta Administrativa de Servicios de Saneamiento (JASS) de Cieneguillo Norte del 28 de abril del 2014 (fojas 26); **21)** copia simple de Carnet de Identificación de Autoridad Política del Teniente Gobernador Emilio Cruz Jiménez Abad (fojas 27); **22)** copia simple de la declaración jurada del señor Emilio Cruz Jiménez Abad del 25 de noviembre de 2015 (fojas 28); **23)** copia simple de la memoria descriptiva correspondiente a “el predio”, suscrita por el ingeniero civil Hugo Aldén Sáenz Choz del 23 de agosto del 2016 (fojas 29); **24)** copia simple del plano de ubicación y localización (UL) correspondiente a “el predio”, suscrito por el ingeniero civil Hugo Aldén Sáenz Choz del 23 de agosto del 2016 (fojas 30); y, **25)** copia simple del plano perimétrico (P) correspondiente a “el predio”, suscrito por el ingeniero civil Hugo Aldén Sáenz Choz (fojas 31).



4. Que, el procedimiento 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 venta 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 un predio de propiedad estatal, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen 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



RESOLUCION N° 310-2018/SBN-DGPE-SDDI

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 las solicitudes.



7. 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; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad; 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.



8. 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 de 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 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.



9. Que esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 460-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2018 (fojas 32) según el cual entre otros, determinó respecto de “el predio” que se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; lo que ha sido corroborado con el certificado de búsqueda catastral presentado por “la administrada” (fojas 5).

10. 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, razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente resolución; y el artículo 48° de “el Reglamento”¹. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe, si corresponde, el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto de “el predio”, conforme a sus atribuciones.

¹ 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. (...)



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 523-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0339-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo de 2018.

SE RESUELVE:



PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **MARÍA ISABEL DURAND SERNAQUÉ**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de 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 8.0.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores

ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES