

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 344-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 04 de junio de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 157-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **COMPAÑÍA MINERA SANTA LUISA S.A.**, representada por su apoderado **OSCAR RUFINO MORALES SALVADOR**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1.7881 Ha, ubicado en el Sector Denominado "Chuspi", distrito de Huallanca, provincia de Bolognesi, departamento de Ancash, 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, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 20 de febrero de 2018 (S.I N° 05633-2018), la Compañía Minera Santa Luisa S.A, representada por su apoderado Óscar Rufino Morales Salvador (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", al amparo del literal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia del D.N.I del apoderado (fojas 3), **2)** copia simple de la anotación de inscripción de otorgamiento de poder de la partida registral N° P06004131 emitida por la Oficina Registral N° IX de Lima (fojas 4 al



6), **3)** copia certificada de la partida registral N° 02143520 (fojas 7 al 12), **4)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral N° IX de Lima (fojas 13 al 16), **5)** plano de ubicación del 24 de enero de 2018, suscrito por ingeniero civil Hendrik Jesús Torres Mejía (fojas 17), **6)** plano perimétrico emitido el 24 de enero de 2018, suscrito por el ingeniero civil Hendrik Jesús Torres Mejía (fojas 18), **7)** copia legalizada del plano perimétrico emitido el 5 de diciembre de 2017, suscrito por el ingeniero agrícola Aselvino Eugenio Cano Villajuan (fojas 19), **8)** copia legalizada de memoria descriptiva emitida el 5 de diciembre de 2017, suscrito por ingeniero agrícola Aselvino Eugenio Cano Villajuan (fojas 20 al 21), **9)** copia del cargo de la solicitud de primera inscripción de dominio presentada el 19 de enero de 2018 ante esta Superintendencia (fojas 22 al 29).

**4.** Que, el 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 "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 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 las solicitudes, 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 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 nuestro "Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman el Ordenamiento Jurídico.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 344-2018/SBN-DGPE-SDDI**

10. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 497-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2018 (fojas 25) según el cual entre otros, determinó respecto de “el predio” que: se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; información que coincide con lo señalado en el Certificado de Búsqueda catastral emitido el 29 de diciembre de 2017, expedido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos adjuntado por “el administrado”(foja 14).

11. Que, tal como se indicó en el octavo considerando de la presente resolución, esta Subdirección evalúa en primer orden, que “el predio” solicitado sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales de la causal invocada, que en el caso en concreto es la causal a) del artículo 77 de “el Reglamento”, según la cual prescribe dos requisitos: **a)** que el predio de propiedad del solicitante colinde con el inmueble de propiedad del Estado; para posteriormente determinar si, **b)** el único acceso directo al predio del Estado es posible mediante aquel; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

12. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo considerando de la presente resolución, “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa de conformidad con la normativa señalada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución concordado con el artículo 48° de “el Reglamento”<sup>1</sup>. Asimismo, no corresponde que esta Subdirección evalúe los demás requisitos de forma establecidos en la causal a) del artículo 77 de “el Reglamento”, señalados en el considerando que antecede. No obstante ello, mediante Memorando N° 1747-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de mayo de 2018 (fojas 30), esta Subdirección ha solicitado a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, evalúe las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado.

De conformidad con lo establecido en la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 610-2018/SBN-DGPE-SDDI y el Informe Técnico Legal N° 392-2018/SBN-DGPE-SDDDI del 1 de junio de 2018.

<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 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.





**SE RESUELVE:**

**Artículo 1º.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **COMPAÑÍA MINERA SANTA LUISA S.A**, representada por su Apoderado **OSCAR RUFINO MORALES SALVADOR**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.I.: 8.0.1.



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