

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 472-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de julio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 539-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **TRANSPORTES ATLANTIC INTERNACIONAL BUSINESS S.A.C.** representada por su gerente general **DANTH GEOVANNY HUIDOBRO SANCHEZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 207 236,95 m² (20,7237 has), ubicado en el Sector Los Viños, distrito de Vegueta, provincia de Huaura, departamento de Lima, 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") y 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 30 de enero de 2018 (S.I. N° 03057-2018) **TRANSPORTES ATLANTIC INTERNACIONAL BUSINESS S.A.C.** representada por su gerente general **DANTH GEOVANNY HUIDOBRO SANCHEZ** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" al amparo de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia certificada del acta de diligencia emitida el 13 de junio de 1999 por el Juez de Paz de Medio Mundo (fojas 6); **b)** copia certificada del contrato de transferencia de posesión de terreno para cultivo otorgado por Carlos Gonzales Quijano a favor de Maria Elsa Inoñan Alcantara y Samuel Moreno Huaman, con firmas legalizadas el 28 de febrero de 2001 (fojas 9); **c)** copia simple del contrato de transferencia de posesión de inmueble otorgado por Carlos Gonzales Quijano a su favor, con firmas legalizadas el 20 de febrero de 2003 (fojas 11); **d)** copia certificada del contrato de transferencia de posesión otorgado por Maria Elsa Inoñan Alcantara y Samuel facundo Moreno Huaman



a su favor, con firmas legalizadas el 11 de abril de 2008 (fojas 18); **e**) copia simple del certificado de vigencia emitido el 19 de enero de 2018 por la Oficina Registral de Lima (fojas 38); **f**) copia simple de una memoria descriptiva de plano perimétrico suscrita en enero de 2018 por el ingeniero civil Eryk Márquez Requena (fojas 39); **g**) copia simple de plano de ubicación y localización suscrito en enero de 2018 por el ingeniero civil Eryk Márquez Requena (fojas 40); y, **h**) copia simple de plano perimétrico suscrito en enero de 2018 por el ingeniero civil Eryk Márquez Requena (fojas 41).



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 "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) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece 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 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 la solicitud.



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. 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 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.



9. Que, es preciso indicar que "el administrado" al indicar, en su solicitud de venta directa, que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y Riego en la partida registral N° 50004666, esta Subdirección, mediante el Oficio N° 336-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2018 derivó dicha solicitud a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima.

10. Que, mediante la Resolución N° 54-2018/SBN-DGPE del 10 de mayo de 2018 (fojas 71), expedida por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, se resolvió, entre otros, declarar nulo el citado Oficio N° 336-2018/SBN-DGPE-SDDI, y, ordenó que esta Subdirección evalué nuevamente el pedido de venta directa, en virtud de la apelación formulada por "el administrado" mediante escrito presentado el 6 de marzo de 2018 (S.I. N° 07252-2018) (fojas 48) contra el citado Oficio.



RESOLUCION N° 472-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, en virtud de lo ordenado por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, y a fin de determinar la titularidad de "el predio", se evaluó la documentación técnica, así como los antecedentes registrales, siendo que mediante el Informe Preliminar N° 606-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2018 (foja 78), se concluyó, entre otros, lo siguiente:



- i) 72 884,89 m² (35.17% de "el predio") se superpone con el área inscrita a favor del Ministerio de Agricultura y Riego – MINAGRI, en la partida registral N° 20137269 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho (foja 79), con CUS N° 99394;
- ii) 242,35 m² (0.12% de "el predio") se superpone con el área inscrita a favor de ORICA MINING SERVICES PERU S.A., en la partida registral N° 50094420 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho (foja 82);
- iii) 57 014,88 m² (27.51% de "el predio") se superpone con el área inscrita a favor de Milagros Elizabeth Ramirez Chui, en la partida registral N° 40003590 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho (foja 85);
- iv) 25 581,99 m² (12.34% de "el predio") se superpone con el área inscrita a favor de Carlos Alberto Ramirez Chui, en la partida registral N° 40003591 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho (foja 88);
- v) El área restante de 54 363,19 m² (26.23% de "el predio") no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; y,
- vi) Se debe precisar que el área de 2 850,35 m² (1.37% de "el predio") se encuentra en duplicidad registral entre las áreas inscritas en las partidas registrales nros. 40003590 y 40003591.



12. Que, en consecuencia, habiéndose determinado que el área de 152 873,76 m² (que representa el 73,77% de "el predio"), no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia toda vez que 72 884,89 m² (35.17% de "el predio") es de titularidad de MINAGRI, 242,35 m² (0.12% de "el predio") es de titularidad de ORICA MINING SERVICES PERU S.A., 57 014,88 m² (27.51% de "el predio") es de titularidad de Milagros Elizabeth Ramirez Chui, 25 581,99 m² (12.34% de "el predio") es de titularidad de Carlos Alberto Ramirez Chui, y teniendo en cuenta además que el área de 2 850,35 m² (1.37% de "el predio") se encuentran en duplicidad entre las áreas de los dos últimos titulares; no procede la venta directa para esta Superintendencia de conformidad con la normativa prevista en el séptimo considerando de la presente resolución.

13. Que, respecto al área restante de 54 363,19 m² (26.23% de "el predio"), al no contar con inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia; no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en la normativa citada en el séptimo considerando de la presente resolución concordado con el artículo 48^o de "el Reglamento". 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 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. (...)

14. Que, la solicitud de venta directa de "el predio", deviene en improcedente por las razones señaladas en el décimo segundo y décimo tercer considerando de la presente resolución.

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, el Informe de Brigada N° 800-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 555-2018/SBN-DGPE-SDDI todos del 25 de julio de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **TRANSPORTES ATLANTIC INTERNACIONAL BUSINESS S.A.C.** representada por su gerente general **DANTH GEOVANNY HUIDOBRO SANCHEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

TERCERO: COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones

Regístrese y comuníquese.
P.O.I N° 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