

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 513-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 09 de agosto de 2018

VISTO:

El Expediente N° 731-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **CRISTINA HUAMANI OCHOA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 3 326,00 m², ubicado en el distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete, 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"), 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"), 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 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 2 de setiembre del 2016 (S.I. N° 23724-2016), la señora Cristina Huamani Ochoa (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" (foja 1). Para tal efecto, presenta entre otros, los documentos siguientes: **1)** memoria descriptiva de fecha setiembre de 2010, emitido por el Ing. Civil Manuel Quino Ordoñez (fojas 7); **2)** plano perimétrico - ubicación de fecha setiembre de 2010, emitido por el Ing. Civil Manuel Quino Ordoñez (fojas 8); **3)** partida registral N° P03141466 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete (fojas 9-17); **4)** Constancias de posesión (fojas 18,20 y 21); **5)** recibos de pago de los tributos municipales (fojas 19 y 22-67).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del "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 algún predio de propiedad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° del "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 esta 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, 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, el artículo numeral 1 del artículo 3° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

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 éste 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", "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, mediante el Informe de Brigada N° 1435-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2016 (fojas 69-70), se efectuó el diagnóstico técnico de "el predio" (en gabinete), mediante el cual se determinó lo siguiente:

"(...)

Totalmente (100.00 %) en ámbito de mayor extensión, inscrito a favor de EL ESTADO – DIRECCION REGIONAL DE FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD RURAL (DIREFOR) / PARTIDA N° P03141466.

En el Certificado de Búsqueda Catastral expedido el 08.04.2016 también se advierte lo que está señalando en el párrafo precedente.

Es decir "el predio" no se encuentra totalmente y/o parcialmente (gráficamente) en ámbito de algún predio del Estado que posea Registro SINABIP o CUS.

En tal sentido, "el predio" no es de dominio privado del Estado representado por la SBN, de libre disponibilidad"

11. Que, en atención a lo expuesto en el considerando precedente, habiéndose determinado que "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia y en consecuencia no ser la competente para disponer "el predio", corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la administrada" y disponer el archivo definitivo del expediente administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 091-2018/SBN-GG del 25 de julio de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 611-2018/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CRISTINA HUAMANI OCHOA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese
PIMJ/reac-jecc
POI N° 8.0.1.6



ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES