

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 564-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de agosto de 2018

VISTO:

El Expediente N° 211-2018/SBN SDDI, que contiene la solicitud presentada por la **CARLOS IVÁN PISFIL SOSA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de 25 138,86 m² ubicado el distrito de Chimbote, provincia de Santa, departamento de Ancash, inscrito parcialmente a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 02000821 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz Zona Registral N° VII – Sede Huaraz) con CUS N 1812, 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 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 12 de marzo 2018 (S.I. N° 07829-2018), Carlos Iván Pisfil Sosa, en adelante “el administrado,” solicita la venta directa del “predio” en virtud de la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: 1) copia simple de la minuta de compra venta de dos predios rústicos del 18 de octubre de 2000 (folio 3 y 4); 2) memoria descriptiva de febrero de 2002 suscrito por el ingeniero agrónomo Víctor Raúl Rojas Aspe (fojas 5 y 6); 3) copia simple del plano perimétrico de setiembre de 2008 suscrito por Víctor Raúl Rojas Aspe; 4) copias simple de su Documento Nacional de Identidad (foja 8); y, 4) un CD (foja 10).



4. Que, el procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de "el 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, el numeral 6.1) de la "Directiva N.º 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.º 006-2014/SBN".

6. 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.

7. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva N.º 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 transferencia, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, en tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto 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, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 14-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2018 (fojas 11), el cual concluye lo siguiente: **i)** 14 019,30 m² (que representa el 55,77 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral 02000821 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz y afectado en uso a favor de la Municipalidad Provincial del Santa, para que sea destinado a vivero forestal en mérito de la Resolución N° 092-2005/SBN-GOD-JAD del 13 de octubre de 2005; **y, ii)** 11 119,56 m² (que representa el 44,23 % de "el predio") no cuenta con inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia.

10. Que, respecto a 14 019,30 m² si bien es cierto se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, también lo es que aún se encuentra vigente la afectación en uso realizada por esta Superintendencia lo que constituye impedimento para tramitar su solicitud de venta directa, pues previamente se deberá **evaluar** la extinción de la afectación en uso antes señalada por parte de la Subdirección de Supervisión y la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN en



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 564-2018/SBN-DGPE-SDDI

otro procedimiento administrativo en donde se garantice el debido proceso de la parte interviniente.

11. Que, en ese orden de ideas, para que "el administrado" pueda solicitar la venta directa respecto a la citada área, previamente esta Superintendencia deberá evaluar la extinción de la afectación en uso; y de proceder la extinción recién podrá solicitar la venta directa de "el predio", para lo cual deberá cumplir con los requisitos que exige la causal de venta directa que haya invocado. En tal sentido, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

12. Que, 11 119,56 m², el cual no cuenta con inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, por lo que tampoco puede ser objeto de acto de disposición alguno de conformidad con el artículo 48° de "el Reglamento" concordado con la normativa glosada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal para que evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado de conformidad con el literal e) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

13. Que, en atención a lo expuesto en el décimo primer u décimo segundo la solicitud de venta directa respecto de "el predio" por las razones siguiente: i) 14 019,30 m² se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Provincial del Santa; y, ii) 11 119,56 m² no cuenta con inscripción registral a favor del Estado.

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, modificatorias y, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 665-2018/SBN-DGPE-SDDI y el informe de Brigada N° - 2018/SBN-DGPE-SDDI.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **CARLOS IVÁN PISFIL SOSA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que procedan conforme a sus atribuciones

Artículo 3°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.



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