

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 585-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de setiembre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 984-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **DISTRIBUIDORES, EXPORTADORES, IMPORTADORES S.R.L. - DEXIM S.R.L.**, representada por su gerente general Carlos Hernán Milanovitch Nieto, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 690,66 m², ubicado en la Zona Industrial II de la zona de Puerto Nuevo, distrito y provincia de Paita, departamento de Piura, 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 (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 16 de diciembre del 2016 (S.I. N° 34824-2016), **DISTRIBUIDORES, EXPORTADORES, IMPORTADORES S.R.L. - DEXIM S.R.L.**, representada por su gerente general Carlos Hernán Milanovitch Nieto (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa de "el predio", en virtud de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros los documentos siguientes: **1)** fotografías (fojas 3, 4, 5, 6, 12 y 13); **2)** copia de la solicitud dirigida a la Capitanía de Puerto de Paita (fojas 7); **3)** facturas N° 003803, 000171 y 00025566 del 7 y 13 de enero del 2004 y 28 de diciembre del 2003 (fojas 8); **4)** copia



simple del certificado de búsqueda catastral expedido por el Registro de Propiedad Inmueble del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura del 15 de noviembre de 2016 (fojas 14); **5)** copia simple del carnet de extranjería del representante de "la administrada" (fojas 17); **6)** copia simple del certificado de vigencia de poder del representante de "la administrada", emitido el 10 de noviembre del 2016 por la Oficina Registral de Piura – Zona Registral N° I – Sede Piura (fojas 18); **7)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" (fojas 21); **9)** plano de ubicación y localización correspondiente a "el predio" (fojas 23); y, **12)** plano perimétrico correspondiente a "el predio" (fojas 24).

4. Que, el presente 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") y de aplicación inmediata, inclusive, a los procedimientos que se encuentren en trámite y que se hayan iniciado con la entrada en vigencia de "el Reglamento", de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

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 Estatal, 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 las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Subdirección, en tanto 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

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.

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 primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 585-2017/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el informe de brigada N° 421-2017/SBN-DGPE-SDDI del 4 de abril del 2017 (fojas 28), entre otros, se determinó respecto de “el predio” que: **i)** se superpone con un ámbito sin antecedentes registral a favor del Estado; y, **ii)** conforme al certificado de búsqueda catastral presentado por “la administrada”, forma parte del ámbito inscrito a favor de terceros y de la Municipalidad Provincial de Paita, en las partidas registrales N° 00028361, 00028362, 00028304 (independizadas) y 00002414 (matriz) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura – Zona Registral N° I – Sede Piura (fojas 31).

11. Que, mediante escrito presentado el 24 de abril del 2017 (S.I. N° 12645-2017), UNIMAR S.A. debidamente representada por Gabriel Eduardo Graf de la Fuente, interpone oposición contra el procedimiento de venta directa presentada por “la administrada” (en adelante “la opositora”); para tal efecto adjunta, los documentos siguientes: **i)** copia simple del certificado de búsqueda catastral expedido por el Registro de Propiedad Inmueble del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura del 15 de noviembre de 2016 (fojas 55); **ii)** copia simple del certificado de vigencia de poder del representante de “la opositora” (fojas 58); **iii)** copia simple de la partida registral N° 70201197 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral del Callao (fojas 59); **iv)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 66); **v)** copia simple del cargo de la solicitud dirigida a la Municipalidad Provincial de Paita el 20 de enero del 2017 (fojas 67); **vi)** copia simple del cargo de la solicitud dirigida a la Sub gerencia de Planeamiento Urbano Catastro de la Municipalidad Provincial de Paita el 7 de febrero del 2017 (fojas 68); y, **vii)** copia simple del Oficio N° 101-2017-MPP/GM/GAT/SGF del 26 de enero del 2017 (fojas 69).

12. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo considerando de la presente resolución ha quedado demostrado que “el predio” no constituye un bien de titularidad del Estado; en tal sentido, de conformidad con la normativa glosada en el séptimo considerando de la presente resolución deviene en improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”, debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

13. Que, en ese sentido, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “la administrada” (pretensión principal) carece de objeto que esta Subdirección se pronuncie por los argumentos formulados por “la opositora” a través del escrito de oposición citado en el décimo primer considerando de la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el informe de brigada N° 1188 -2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de septiembre del 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 0714 - 2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de septiembre del 2017.





SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **DISTRIBUIDORES, EXPORTADORES, IMPORTADORES S.R.L. - DEXIM S.R.L.**, representada por su gerente general Carlos Hernán Milanovitch Nieto, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Carece de objeto pronunciarse por la oposición presentada por **UNIMAR S.A.** debidamente representada por su gerente general Gabriel Eduardo Graf de la Fuente, de conformidad con lo señalado en el décimo tercer considerando de la presente resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.1.8



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