



RESOLUCIÓN N° 656-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 07 de septiembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 611-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **EMPRESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA EL ÁNGEL S.A.C.**, representada por su gerente general, Cesar Feria Madrid, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 5 163,67 m², ubicado en el Sector G, distrito de Castilla, provincia y 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 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 3 de agosto de 2017 (S.I. N° 25200-2017), Empresa Inmobiliaria y Constructora El Ángel S.A.C., representado por su gerente general, César Feria Madrid (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento. Para tal efecto presentan, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia legalizada del documento nacional de identidad de su representante (fojas 2); **b)** copia legalizada del certificado de vigencia emitido el 2 de agosto de 2017 por la Oficina Registral de Piura (fojas 3 y 4); **c)** copia legalizada de la Partida Registral N.° 00111380 emitida el 2 de agosto de 2017 por la Oficina Registral de Piura (fojas 5 al 32); **d)** copia legalizada de la constancia de posesión emitida el 25 de julio de 2017 por la Dirección Regional de Agricultura Piura (fojas 33); **e)** copia legalizada de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero Jorge Luis Garabito barba (fojas 34); **f)** copia legalizada del plano de ubicación suscrito por el ingeniero Jorge Luis Garabito barba (fojas 35); **g)** certificado de búsqueda catastral emitido el 7 de julio de 2017 por la Oficina Registral de Piura (fojas 36 al 39); **h)** copia literal de la partida registral N.° 04016115 emitida por la Oficina Registral de Piura (fojas 41 al 107); y, **i)** un CD-ROM (fojas 108).



4. Que, el presente 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, 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.

6. 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.

7. 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 578-2018/SBN-DGPE-SDDI del 8 de junio de 2018 (fojas 109), el cual concluye que "el predio" se encuentra dentro de un área de mayor extensión denominado "Fundo Miraflores", inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y Riego – MINAGRI, en la partida registral N° 04016115 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 110), con CUS 93856.

9. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente ha quedado demostrado que "el predio" no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, por lo tanto no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; razón suficiente para determinar la improcedencia de la solicitud de venta directa, de conformidad con la normativa señalada en el sexto 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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 995-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de septiembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 777-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de septiembre de 2018.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 656-2018/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:



PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **EMPRESA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA EL ÁNGEL S.A.C.** representado por su gerente general Cesar Feria Madrid, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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



Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 8.0.1.8



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