

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 965-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 06 de noviembre de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 980-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARITZA RUDY VARGAS DURAND**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 26 500.00 m<sup>2</sup>, ubicada en el sector Tangay Macabi, distrito de Nuevo Chimbote, provincia de Santa, departamento de Ancash, en adelante "el predio".

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 27 de septiembre de 2018 (S.I. N° 35671-2018), Maritza Rudy Vargas Durand (en adelante "la administrada"), peticona la venta directa del "el predio", en virtud de la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos; **1)** copia simple de la consulta en línea del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil de "la administrada" (fojas 4); **2)** copia simple de la partida registral N° 11015962 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 3); **3)** copia simple del plano de adjudicación individual emitido por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras del Ministerio de Agricultura (fojas 12); **4)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" de noviembre de 2017 (fojas 13) **5)** plano perimétrico y de ubicación correspondiente a "el predio" de febrero de 2018 (fojas 14); **6)** plano de colindancia UC16927 – predio El Balcón de febrero de 2018 (fojas 16); y, **7)** panel fotográfico predio "El Balcón" (fojas 17).

4. Que, el procedimiento 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 venta 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 un predio de propiedad 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 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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la "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, 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.



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 este 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", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman el Ordenamiento Jurídico. En el caso en concreto "la administrada" peticona la venta directa de "el predio" en virtud de la causal a) del artículo 77 de "el Reglamento", según la cual prescribe dos requisitos: a) que el predio de propiedad del solicitante colinde con el inmueble de propiedad del Estado; para posteriormente determinar si, b) el único acceso directo al predio del Estado es posible mediante aquel; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

10. Que esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 1199-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre de 2018 (fojas 18) según el cual entre otros, determinó respecto de "el predio" se superpone con el ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Dirección General de la Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura en la partida registral N° 07051859 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, con CUS N° 3318 (fojas 20).

11. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que, de conformidad con la normativa glosada en el octavo y noveno considerando de la presente resolución solo es posible la admisión a trámite de una venta directa ante esta

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 965-2018/SBN-DGPE-SDDI**

Superintendencia cuando el predio se encuentre inscrito a favor del Estado; razones por las cuales deviene en improcedente la solicitud de venta directa promovida por "la administrada", no correspondiendo a esta Subdirección evaluar los demás requisitos de forma establecidos en la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento".

**12.** Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, 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.

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, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 1345 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de noviembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1137-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de noviembre de 2018.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **MARITZA RUDY VARGAS DURAND**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I 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