

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N°1022-2018/SBN-DGPE-SDDI

Lima, 19 de noviembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 698-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ MARTÍN CHUNGA GONZÁLES**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2.50 Has (25 000,00 m²), ubicado en el Sector Coscobamba, distrito de Veintiséis de Octubre, provincia y departamento de Piura, adelante "el predio"; y,

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 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, (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 15 de agosto de 2017 (S.I. N° 26887-2017), José Martín Chunga Gonzales (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" en virtud del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** copia legalizada de la certificación de posesión de emitida por la Agencia Agraria de Piura de la Dirección Regional Agraria de Piura del Ministerio de Agricultura el 3 de abril de 2000 (fojas 3); **c)** copia legalizada de la constancia de posesión emitida por la Dirección Regional Agricultura del Gobierno Regional de Piura el 20 de febrero de 2015 (fojas 4); **d)** copia legalizada del certificado de zonificación y vías N° 057-2017 emitido por la División de Habilitación y Expansión Urbana de la Oficina de Planificación Urbana y Rural de la Municipalidad Provincial de Piura el 26 de abril de 2017 (fojas 5); **e)** copia legalizada del certificado de parámetros urbanísticos y edificación N° 0118-2016 emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital Veintiséis de Octubre el 7 de octubre de 2016 (fojas 7); **f)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura (fojas 8); **g)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" de octubre de 2016 (fojas 11); y, **h)** plano perimétrico y de ubicación correspondiente a "el predio" de octubre de 2016 (fojas 12).



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, 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 "la Directiva N° 006-2014/SBN").



5. 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

6. 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.



7. 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.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de libre disponibilidad; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con nuestro "Reglamento" y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica, emitiéndose el Informe Preliminar N° 1304-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2018 (fojas 13), determinando lo siguiente: i) 3 647,00 m² (representa el 14,59 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y Riego - MINAGRI en la partida registral N° 04016467 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, con CUS N° 82554 (fojas 15); ii) 45,00 m² (representa el 0,18 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 04008694 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 18); iii) 21 308,00 m² (representa el 85,23 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor de Estación de Servicios San Miguel S.R.L. en la partida registral N° 04011530 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 20), y, iv) en relación al certificado de búsqueda catastral presentado por "el administrado" (fojas 8), "el predio" se encontraría inscrito en las partidas registrales Nros 04016453, 04011530 y 04008694, sin embargo esto discrepa con lo consignado en el plano diagnóstico emitido por la SUNARP el 27 de septiembre de 2016, toda vez que este señala que "el predio" se encontraría inscrito en la partida registral N° 04016467 y no en la partida registral N° 04016453, por lo que se advierte un error material en el referido certificado de búsqueda catastral.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se puede determinar que "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N°1022-2018/SBN-DGPE-SDDI

esta Superintendencia, por lo que, de conformidad con la normativa glosada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución solo es posible la admisión a trámite de una venta directa ante esta Superintendencia cuando el predio se encuentre inscrito a favor del Estado; deviniendo por ello en improcedente la solicitud de venta directa promovida por "el administrado", debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez 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 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 del 2017, el Informe de Brigada N° 1403-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1193 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **JOSÉ MARTÍN CHUNGA GONZALES**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de 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

