



RESOLUCIÓN N° 136-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 06 de febrero de 2019

VISTO:

El expediente N° 476-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JUAN HUAMANCONDOR BENITES**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de dos áreas de 155,72 m² y 265,74 m², que hacen un total de 412,46 m², ubicada en Pampas de Chimbote, distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash; en 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 2 de mayo de 2016 (S.I. N° 11286-2016) **JUAN HUAMANCONDOR BENITES** (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio" sustentado en la causal a)¹ y casual d)² del artículo 77°

¹ Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.
d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente (entiéndase literal c), pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 5); **b)** proyecto de habilitación urbana "San Juan de los Alamos" suscrito por la arquitecta Patricia Silva Carranza (foja 9); **c)** copia certificada de la partida registral N° 11014733 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (foja 39); **e)** copia certificada de la partida registral N° 11014734 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (foja 82); **f)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Chimbote, el 27 de abril de 2016 (foja 171); **g)** recibos por concepto de servicio eléctrico y comprobante de pago con sello de cancelación del 23 de octubre de 2009 (foja 173); **h)** declaración jurada de impuesto predial de los años de 1990 al 2015 y recibos de pago (foja 185); y, **i)** archivo digital (foja 235).



4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, 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 las que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección procede a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requiere 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".

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; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad; 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 calificación se elaboró el Informe Brigada N° 249-2017/SBN-DGPE-SDDI del 1 de marzo de 2017 (foja 236), según el cual se determinó que "el predio" no se encuentra dentro de propiedad del Estado; sin embargo se recomendó solicitar la búsqueda catastral correspondiente a Registros Públicos.





RESOLUCIÓN N° 136-2019/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, mediante Oficio N° 1718-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2017 (foja 240) reiterado con Oficio N° 1997-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2018 (foja 244) se solicitó a la Municipalidad Provincial del Santa remita el Certificado de Parámetros Urbanísticos de “el predio”; y asimismo, mediante Oficio N° 1737-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2017 (foja 241) reiterado con Oficio N° 2006-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2018 (foja 245) se solicitó a la Oficina Registral de Chimbote informe sobre las partidas registrales sobre las cuales se superpone “el predio” y de ser posible, remita el polígono en formato digital de las partidas involucradas.



10. Que, en atención a lo solicitado, mediante Oficio N° 1396-2018-OFICINA Z.R.N°VII/ORCH-RP emitido por la Oficina Registral de Chimbote, el 29 de agosto de 2018 (S.I. N° 32398-2018) (foja 246) se adjunta el Certificado de Búsqueda Catastral requerido (foja 247). Asimismo, mediante Oficio N° 504-2018-MPS-SG emitido por la Municipalidad Provincial del Santa Chimbote, el 6 de setiembre de 2018 (foja 257) se adjunta el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 240-2017-DPU-SGPUyE-GDU-MPS (foja 258).



11. Que, de la evaluación de la documentación antes descrita, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 107-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2019 (foja 262) que actualiza el informe descrito en el octavo considerando de la presente resolución, concluyendo que “el predio” comprendido por las áreas de 155,72 m² y 256,74 m², se encuentra dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Concejo Provincial del Santa en la partida registral N° 11002613 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (foja 264).

12. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, se concluye respecto de “el predio”, que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, conforme a la normativa citada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución; “el predio” no puede ser materia de disposición, debiéndose declarar improcedente la solicitud presentada por “el administrado”; y disponerse el archivo una vez quede consentida la presente resolución.



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; el Informe de Brigada N° 143-2019/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 167-2019/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2019.

SE RESUELVE:



PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JUAN HUAMANCONDOR BENITES**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 20.1.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores

ASOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES