



RESOLUCIÓN N° 203-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 06 de abril de 2016.

VISTO:

El Expediente N° 731-2015/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **EMILIO HUAYAMA CHINGUEL** y **ARACELI ESTELA CRUZ MESONES**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 16,017.10 m², ubicado en el Sector "G" del Ex Predio Miraflores, 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 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 del 27 de noviembre de 2015 (S.I N° 28231-2015), **Emilio Huayama Chinguel** y **Araceli Estela Cruz Mesones** (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa de "el predio" por la causal prevista en el inciso d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, "los administrados" presentaron la documentación siguiente: **i)** Memoria Descriptiva (fojas 4); **ii)** Plano perimétrico y de ubicación con coordenadas UTM en Datum PSAD 56 (fojas 5); **iii)** Constancia de posesión emitida por Juez de Paz de Unica Nominación del 20 de noviembre de 2004 (fojas 6); Constancia de posesión emitida por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Piura del 15 de junio de 2015 (fojas 7); **iv)** Certificado de Zonificación y Vías N° 152-2015 emitida por la División de Habilitación y Expansión Urbana de la Oficina de Planificación Urbana y Rural de la Municipalidad Provincial de Piura del 5 de mayo de 2015 (foljas 9 y 10); **v)** Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Ofical Registral de Piura (SUNARP) del 20 de noviembre

de 2015 (fojas 12 al 14); **vi**) Copia del DNI de Emilio Huayama Chinguel (fojas 18), y; **vii**) Copia del DNI de Araceli Estela Cruz Mezones (fojas 19).

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", como en el caso de autos, 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 "el predio", 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 Sub Dirección, en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada, de conformidad con lo dispuesto en 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, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección 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", "el TUPA de la SBN", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por "los administrados", se emitió el Informe de Brigada N° 6-2016/SBN-DGPE-SDDI del 06 de enero de 2016 (fojas 21 y 22). Mediante este informe se concluyó lo siguiente:

- 4.1 El predio materia de venta directa no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, por lo tanto, no es de libre disponibilidad.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 203-2016/SBN-DGPE-SDDI

4.2 Revisada la ficha N° 023939 y la Partida Registral N° 04016115 de la Oficina Registral de Piura, indican inmatriculada a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural – Ministerio de Agricultura.

12. Que, en el caso en concreto, para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado respecto de “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; en la medida que constituye propiedad del Ministerio de Agricultura y Riego, razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa petitionada por “los administrados”, de conformidad con la normativa glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución; debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.



13. Que, es preciso señalar que, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3.4 del artículo 3° (disposiciones generales) de la Resolución N° 0711-2015-MINAGRI del 28 de diciembre de 2015, constituye propiedad del Ministerio de Agricultura y Riego aquellos predios que se encuentran inscritos en los Registros Públicos a nombre de la ex Dirección Regional de Reforma Agraria y Asentamiento Rural (que formó parte de la estructura orgánica del entonces Ministerio de Agricultura). Siendo así, queda acreditado que “el predio” es uno de propiedad del hoy Ministerio de Agricultura y Riego.



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, modificatorias y, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 0225- 2016/SBN-DGPE-SDDI del 05 de abril de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por Emilio Huayama Chinguel y Araceli Estela Cruz Mesones, por los fundamentos 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° 5.2.1.8



ABOG. Carlos Reátegui Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES