



RESOLUCIÓN N°

639-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de octubre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 513-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **NINEL ROMERO BARTUSIAK**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 228,29 m², ubicado en el Pueblo Joven Villa María de la manzana "D" Lote A 01, distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash, inscrita a favor del Estado en la partida registral P09110504 del Registro de Predios de Ancash de la Oficina Registral de Ancash, signado con Registro CUS N° 55176, 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"), 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 6 de julio de 2017 (S.I. N° 21768 - 2017), **NINEL ROMERO BARTUSIAK** (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio", sustentado en la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento"¹ (foja 1). Para

¹ Artículo 77 De las causales para la Venta Directa

tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **2)** plano perimétrico de "el predio", suscrito por el ingeniero civil Mauricio Enrique Miranda Api, del 12 de junio de 2017 (fojas 3); **3)** plano de ubicación y localización de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Mauricio Enrique Miranda Api, del 12 de junio de 2017 (fojas 5); **4)** memoria descriptiva de "el predio", suscrito por el ingeniero civil Mauricio Enrique Miranda Api de junio de 2017 (fojas 7 al /); **5)** reporte de búsqueda en el Registro de Predios, emitido por la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, el 5 de junio del 2017 (fojas 9); y, **6)** copia simple de la partida registral P09101697 del Registro de Predios de Ancash de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 14 al 23).

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 compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante "la 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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

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, 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, 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.

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

a) Cuando colinde con el predio del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquel.



RESOLUCIÓN N°

639-2017/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 104-2017/SBN-DGPE-SDDI del 8 de setiembre de 2017 (foja 24) determinando respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral P09110504 del Registro de Predios de Ancash Zona Registral N° VII Sede Huaraz; y, ii) la partida registral P09101697 del Registro de Predios de Ancash de la Zona Registral N° VII Sede Huaraz (foja 14), presentada por "la administrada", con la cual pretende acreditar su propiedad, hace referencia a un área de 1 126,34 m², que si bien es colindante a "el predio" no es el único acceso directo toda vez que se puede acceder de manera directa a través de las avenidas colindantes (Av. Perú y Av. Arenera) así como por el lote denominado área 2 (manzana D Lote 2) el cual también es colindante a "el predio".

11. Que, tal como se indicó en el octavo considerando de la presente resolución, esta Subdirección evalúa que "el predio" solicitado sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, la libre disponibilidad de éste, y los requisitos formales de la causal invocada, que en el caso en concreto es 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 una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

12. Que, en virtud de lo expuesto en el anterior considerando "el predio" es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; sin embargo, del análisis realizado en el Informe Preliminar descrito en el décimo considerando de la presente resolución, se ha determinado que "el predio" si bien colinda con el área de propiedad de "la administrada" también es cierto que tiene acceso por la avenida Arenera y la avenida Perú; así como por el lote denominado área 2 (manzana D Lote 2); con lo cual no cumple con el segundo requisito establecido para la causal invocada; razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el noveno considerando de la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 1281-2017/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 786-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **NINEL ROMERO BARTUSIAK**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.OI: 5218.



Maria del Pilar Pineda Flores

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