

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1155-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de diciembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 837-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ROQUEL GLOBAL S.A.C.** debidamente representada por Jose Luis Noriega Lores, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 3 435 670,18 m², denominado La Tranquera, ubicado en el sector Salinas, distrito de Chancay, provincia de Huaral, departamento de Lima, 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 3 de setiembre de 2018 (S.I. N° 32316-2018), **ROQUEL GLOBAL S.A.C.** representada por Jose Luis Noriega Lores (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa y la asunción de titularidad de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 8); **b)** contrato de transferencia expedido por el Notario Jorge Ernesto Velarde Sussoni, el 9 de julio del 2012 (fojas 9 al 16); **c)** contrato de transferencia expedido por el Notario Jorge Ernesto Velarde Sussoni, el 14 de junio del 2018 (fojas 17 al 19); **d)** certificado de posesión expedido por la Municipalidad Distrital de Chancay el 13 de enero del 2000 (fojas 20); **e)** declaración jurada del impuesto predial 2011, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010 (HR - PU) emitido por la Municipalidad Distrital de Chancay (fojas 33 al 42); **f)** copia de inspección judicial expedido por el Juzgado de Paz de primera nominación del distrito de Chancay, Juan Carlos Herrera Heros (fojas 43 al 45); **g)** copia certificada de partida registral expedido por la Oficina Registral de Huaral (fojas 47 al 52); **h)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero Simeón Palacios Flores, agosto 2018 (fojas 64 al 70); y, **i)** plano perimétrico y ubicación lamina PU-01 suscrito por el ingeniero Simeón Palacios Flores, el 29 agosto 2018 (fojas 81).



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° 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.º 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N.º 006-2014/SBN”).



5. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N.º 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 “Directiva N.º 006-2014/SBN”.

6. 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.

7. Que, el numeral 5.2) de la “Directiva N.º 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, 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.º 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 1427-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre del 2018 (fojas 83), el cual determinó que “el predio” forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural-DIREFOR del Gobierno Regional de Lima en la Partida Registral N° 20008651 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 52).

10. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que “el predio”, no constituye un bien de titularidad del Estado, razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de compraventa presentada por “el administrado”, de conformidad con la normativa glosada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.



11. Que, en el extremo que requiere la asunción de titularidad, en virtud del artículo 18° de “la Ley”, es pertinente mencionar que este se refiere a aquellos predios que las entidades hayan puesto a disposición por no resultarles de utilidad para la finalidad asignada. En ese marco legal se colige que este procedimiento debe ser impulsado por la entidad propietaria es decir por la DIREFOR, no constituyendo un procedimiento de oficio.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1155-2018/SBN-DGPE-SDDI



De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe Técnico Legal N° 1358-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2018 y el Informe de Brigada N° 1619-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ROQUEL GLOBAL S.A.C.** debidamente representada por Jose Luis Noriega Lores, 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. 8.0.1.8



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