

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0043-2020/SBN-DGPE-SDDI



San Isidro, 28 de enero de 2020

VISTO:

El Expediente N° 1258-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LA LOMA DE SAN PEDRO**, representada por su presidente Elmer Obet Tacilla Tocas, mediante la cual solicita la venta directa de un área de 37 705,50 m², (área gráfica de 37 705,51 m²) ubicado en los jirones de San Pedro 20 de agosto, Los Ruseñores y las Luciérnagas, distrito de Tarapoto, provincia y departamento de San Martín, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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, 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, (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 presentado el 26 de noviembre de 2019 (S.I. N° 37971-2019), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LA LOMA DE SAN PEDRO**, representada por su presidente Elmer Obet Tacilla Tocas (en adelante "la Administrada"), solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal "c" del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: a) copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 06); b) copia simple del certificado de vigencia (publicidad N1° 2019-08473944) (fojas 07); c) copia simple de la partida registral N° 11009068 en el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Tarapoto (fojas 08); d) plano de localización y utilización, suscrito por verificador catastral (fojas 12); e) plano perimétrico P-1 suscrito por verificador catastral (fojas 14); f) memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil José Enrique Ramírez Ramírez (fojas 16); g) certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios emitidos por la Municipalidad Provincial de San Martín (21 al 41); h) acta de sesión ordinaria de julio de 2018 (fojas 42 al 46); i) constancia de posesión emitida por el teniente gobernador del distrito de Tarapoto (fojas 47); j) resolución de alcaldía N° 386-



2005/MPSM de setiembre de 2005 (fojas 48); k) acta de asamblea de julio de 2005(fojas 50); l) constancias de posesión emitidas por la Municipalidad Provincial de San Martín (fojas 54 al 95); ll) fotografías de "la Asociación" (fojas 97 al 118); m) reporte detallado de pagos emitido por el SAT (fojas 121 al 123,146 al 147,179 al 180, 198 al 200,237 al 238, 255,256, 274 al 276, 317, 318, 345, 346, 360, 361,371 al 373, 404 al 406, 414 al 416, 454, 455, 469, 470, 482 al 485, 497 al 499, 516, 538,539, 547,548,549, 572 al 574,584,585, 594,595, 623, 624, 640, 641, 671 al 674, 691 al 694, 708 y 709,769, 787, 788, 793 al 796, 904, 905); n) copia simple de las declaraciones juradas de impuesto predial emitidos por el SAT(fojas 124 al 129, 132 al 140, 144 al 145, 148 al 157, 161 al 178); ñ) recibos únicos de caja (fojas 158 al 160, 181 al 182, 185 al 197, 201, 202, 205 al 232, 239 , 242 al 246, 248 al 254, 260 al 273, 277, 281, 283, 295 al 308, 337 al 344, 356 al 359, 362,368, 374 al 377, 398, 402,403, 408 al 413, 419 al 441 al 444, 448 al 453, 456 al 463, 465 al 468, 472 al 481, 489 al 496, 501 y 502, 506 al 515, 517, 518, 520, 522 al 537, 540 al 543, 551 al 557, 559,562 al 566, 575, 586 al 593, 596 al 622, 627 al 639,644 al 699, 675 al 690, 695 al 706, 711 al 723, 732 al 768, 771 al 778,781, 783 al 786, 805, 841 al 873, 882, 883, 888 al 891, 894, 895, 897, 898,900 al 903, 908 al 914,); o) pre constancias emitidas por la Asociación de Vivienda Loma de San Pedro, emitidas en agosto de 2005 (folios 917 al 947); p) convenio N° 009-2006 de suministro de energía eléctrica emitido por Electro Oriente S.A. (fojas 948); q) Resolución Directoral UGEL San Martín N° 0025, emitido por el Gobierno Regional de San Martín(fojas 954); r) padrón de propietarios de la Asociación de Vivienda La Loma de San Pedro 2019 (fojas 960 al 1115); s) padrón de niños nacidos antes del 2010 en la avenida Loma de San Pedro (fojas 1116 al 1160), t) otros documentos de moradores empadronados por manzanas -Asociación de Vivienda La Loma de San Pedro (fojas 1161 al 1186; u) contrato de suministro de energía eléctrica emitida en abril de 2011 por Electro Orienta (fojas 1187, 1193, 1196, 1199, 1203, 1206, 1209, 1214, 1217, 1220, 1224, 1228, 1235, 1237, 1240, 1244, 1247, 1250, 1255, 1258, 1263, 1265, 1268, 1271, 1274, 1277, 1282, 1286, 1290,1295, 1299, 1304,1304, 1306, 1310, 1315,1319, 1321,1323,); y, v) copia del parte de la escritura pública de poder general y especial del 26 de noviembre de 2017(fojas 1324).

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; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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, por su parte 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. Asimismo, 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.





RESOLUCIÓN N° 0043-2020/SBN-DGPE-SDDI

7. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por "la Administrada", emitiendo el Informe Preliminar N° 13-2020/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero de 2020 (fojas 1337), en el que se determinó respecto de "el predio", entre otros, que se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor de la Comisión Ad Hoc-Ley N° 29625/FONAVI en la Partida N° 05003262 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto, en mérito a lo dispuesto en el artículo 14-A del Reglamento de la Ley N° 29625 – "Ley de devolución de dinero de FONAVI a favor de los trabajadores que contribuyeron al mismo", conforme se advierte en el Asiento C00005 de la referida partida registral (fojas 1346).

8. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente ha quedado demostrado que "el predio" no se encuentra inscrito a nombre del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 32^o1 de "el Reglamento", debiéndose declarar improcedente su solicitud.

9. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde a esta Subdirección, evaluar los documentos presentados por "la Administrada".

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 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; el Informe de Brigada N° 043-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0051 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LA LOMA DE SAN PEDRO**, representada por su presidente Elmer Obet Tacilla Tocas, 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.
POI 20.1.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES¹
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

¹ 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.