



RESOLUCIÓN N° 0320-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de julio del 2020

VISTO:

El Expediente N° 276-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JUAN FRANCO ZAPATA CARRASCO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1,0193 ha (10 193,62 m²), ubicado en la zona urbana denominada "Playa el Amor" distrito de Máncora, provincia de Talara, departamento de Piura, 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 (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento 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, 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 presentado el 28 de febrero de 2020 (S.I. N° 05568-2020), **JUAN FRANCO ZAPATA CARRASCO** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) de "el Reglamento" (foja 01), sin adjuntar la documentación técnica establecida en el numeral 6.2 de 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").

4. Que, el procedimiento administrativo 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 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”.

5. 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.

6. 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 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.

7. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 371-2020/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2020 (fojas3), el cual concluyó respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** si bien “el administrado” no presenta documentación técnica, se reconstruyó el poligonal a partir del cuadro de coordenadas consignado en su solicitud; **ii)** 19,33 m² (representa el 0.19% de “el predio”) se superpone con predio inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 11045252 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 6); **iii)** 95,10 m² (representa el 0.93% de “el predio”) se superpone con predio inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 04023745 del Registro de Predio de la Oficina Registral de Sullana (fojas 7); **iv)** 549,15 m² (representa el 5.39% de “el predio”) se superpone con predio inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 04023758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 10); **v)** 9 353,41 m² (representa el 91,76% de “el predio”) se superpone con predio inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 11043114 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 12); **vi)** 176,63 m² (representa el 1.73% de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral; y, **vii)** se superpone totalmente con las S.I. N° 05562, 05566, 05567, 05569, 05571, 05572, 05574, 05576, 05577, 05580, 05581, 05582, 05583, 05587, 05588, 05589, 05590, 05592, 05593, 05596, 05599, 05600, 05601, 05602, 05603 todas del 2020 y que corresponde a solicitudes de Venta Directa, que se encuentran en trámite.

8. Que, en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 32^[1] y artículo 48^[2] de “el Reglamento” concordado con la normativa glosada en el cuarto y quinto considerando de la presente resolución, la solicitud de venta directa efectuada por “la administrada” deviene en improcedente por cuanto “el predio” en su totalidad no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

9. Que, no obstante haberse declarado la improcedencia de la solicitud de venta directa esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto del área de 176, 63 m² (representa el 1.73% de “el predio”) de acuerdo a lo indicado en el artículo 44° del Reglamento de organización y Funciones ROF de la SBN.

10. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

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° 408-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0351-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JUAN FRANCO ZAPATA CARRASCO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 20.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

[1] El numeral 1) del artículo 32º 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.

[2] Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente