



RESOLUCIÓN N° 0466-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de agosto del 2020

VISTO:

El Expediente N° 342-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JIMMY CARLOS TINEO CONDORI**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 46 411,69 m², ubicado en la Ex Cooperativa Agraria Caudivilla en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, 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 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 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 Oficio N° 052-2020/VIVIENDA/VMVU presentado el 11 de marzo de 2020 (S.I. N° 06736-2020), el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, remite la solicitud de compraventa directa de **Jimmy Carlos Tineo Condori** (en adelante "el administrado"), respecto de "el predio", alegando que éste se encuentra en estado de abandono. Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia simple del Boucher N° 10201440 emitida por el OSCE el 22 de enero de 2020 (fojas 4); **c)** copia simple de la constancia informativa de no estar inhabilitado o suspendido, tramite N° 2020-16319337 emitido por el OSCE el 22 de enero de 2020 (fojas 5); y, **d)** plano perimétrico y ubicación suscrito por el arquitecto Jorge Luis Jara Castro (fojas 6)

4. Que, el presente 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, 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 “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. 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, 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 las solicitudes.

7. 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 497-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2020 (fojas 7) el cual concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** no se encuentra incorporado al Sistema Nacional de Bienes estatales y no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; y, **ii)** según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se encuentra en su mayor extensión en terreno eriazos y desde la mitad hasta la zona Sur es un depósito de material de construcción, también se encuentra atravesado por el lado noroeste con un camino carrozable y lotizaciones de vivienda, así como construcciones de material noble colindantes por el extremo Noreste.

9. Que, en atención a lo señalado en el artículo 48°^[1] de “el Reglamento”, “el predio” no puede ser objeto de acto de disposición alguno, al haberse determinado que no se encuentra inscrito a nombre del Estado representado por esta Superintendencia. No obstante, ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe la primera inscripción de dominio a favor del Estado.

10. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse la inscripción de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia; y de volver a presentar su solicitud, deberá tener en cuenta de acuerdo al artículo 74° de “el Reglamento” existen dos modalidades de compra venta a favor de terceros, la subasta pública y la venta directa; siendo que para la procedencia de la venta directa se han establecido causales en el artículo 77° del mismo cuerpo normativo y cuyos requisitos técnico legales se encuentran establecidos en “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

De conformidad con lo establecido en la 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; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 567-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 538-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **JIMMY CARLOS TINEO CONDORI**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, de conformidad con el noveno considerando de la presente resolución.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente 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] Artículo 48°.-

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 (...)