




RESOLUCIÓN N° 463-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de mayo de 2019


VISTO:

El Expediente N° 330-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **AUGUSTO JAVIER MIANI VALDEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 30 776,87 m², ubicado en Coñoña, distrito de Chilca, provincia de Cañete, departamento de Lima, en adelante “el predio”.


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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 20 de marzo de 2019 (S.I. N° 08876-2019), **AUGUSTO JAVIER MIANI VALDEZ** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal b) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple del contrato de compraventa celebrado entre Agrícola Jar Sociedad Anónima y César Augusto Miani Larrea (fojas 3); **2)** copia simple del oficio N° 4365-2016-COFOPRI/OZLC del 19 de mayo de 2016 (fojas 10); **3)** copia simple del certificado negativo de zona catastrada N° 00078-2016-OZLC emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI el 6 de mayo

de 2016 (fojas 12); **4)** copia simple de la Resolución de Gerencia N° 0128-2016-GAT/MDCH expedida por el gerente de rentas de la Municipalidad Distrital de Chilca el 03 de febrero de 2016 (fojas 14); **5)** memoria descriptiva para primera de dominio, suscrita por el ingeniero civil Roberto Carlos Nieto Osorio en febrero de 2019 (fojas 17); **6)** plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero civil Roberto Carlos Nieto Osorio en febrero de 2019 (fojas 18); **7)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Roberto Carlos Nieto Osorio en febrero de 2019 (fojas 19); y, **8)** copia simple del certificado de habilidad del ingeniero civil Roberto Carlos Nieto Osorio (fojas 20).

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 complementemente 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.



7. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 581-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de mayo de 2019 (fojas 21), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra en un área gráfica donde no se ha identificado antecedente registral, descartándose superposición a favor del Estado; y, **ii)** según la base gráfica referencial, se encontraría superpuesto en ámbito de propiedad de la Comunidad Campesina de Chilca inscrito en el Tomo 98 Fojas 89 de la Ficha 2404 seguida en la Partida N° 90025341 del Registro de Predios de Cañete (fojas 23) y el Tomo 78 Fojas 45 Asiento 1, 2 y 3 del Registro de Predios de Lima en la Ficha 2405 (fojas 25) y seguida en la Partida N° 90025368 del Registro de Predios de Cañete (fojas 26).



RESOLUCIÓN N° 463-2019/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se puede concluir que “el predio”, no cuenta con antecedente registral a favor del Estado, razón por la cual, la solicitud de venta directa deviene en improcedente, de conformidad con lo previsto en el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, que prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de los bienes de carácter y alcance nacional que se encuentren bajo su administración, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud promovida por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

9. Que, habiéndose declarado la improcedencia 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 la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 575 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 598- 2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **AUGUSTO JAVIER MIANI VALDEZ**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.



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