



RESOLUCIÓN N° 681-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de julio de 2019

VISTO:

El Expediente N° 265-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JC EJECUTORES S.A.C.**, representado por su Gerente General, **JORGE EDUARDO CUBAS PERALTA**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 84 698.92 m², ubicado a la altura del Km 1150.00 de la carretera Panamericana Norte, distrito Pariñas, provincia Talara, departamento Piura, 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, 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 04 de marzo de 2019 (S.I. N.° 06920-2019), por **JC EJECUTORES S.A.C.**, representado por su Gerente General, **JORGE EDUARDO CUBAS PERALTA**, en adelante "el administrado", solicita la reversión y compraventa directa de "el predio" en virtud del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1), con la finalidad de ejecutar el Proyecto de Vivienda social denominada "Villa Mar & Tierra", para lo cual adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva Habilitación Urbana Villa mar y Tierra Módulos de Vivienda Techo Propio, emitido por Proyectos Integrales Torre Fuerte E.I.R.L.(foja 06 al 14); **b)** plano de Manzaneo A-01 suscrito por el arquitecto César Enmanuel Cubas Ramírez en junio de 2008 (fojas 15); **c)** plano N° A-01



proyecto de habilitación urbana suscrito por el arquitecto César Cubas(fojas 16) ; **d)** plano N° A-06 proyecto de habilitación urbana suscrito por el arquitecto César Cubas (fojas 17); **e)** plano N° A-07 proyecto de habilitación urbana suscrito por el arquitecto César Cubas (fojas 18), **f)** plano N° A-10 proyecto de habilitación urbana suscrito por el arquitecto César Cubas(fojas 19); **g)** plano N° A-08 proyecto de habilitación urbana - Talara suscrito por el arquitecto César Cubas(fojas 20); **h)** plano N° A-09 proyecto de habilitación urbana - Talara suscrito por el arquitecto César Cubas(fojas 21); **i)** plano de cortes y elevaciones módulos de 42 M2; **j)** copia Literal de la partida N° 11048666 del Registros de predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 22); **k)** certificado de Zonificación y vías emitido por la Gerencia de Desarrollo Territorial y Subgerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 30) ; **l)** certificado de jurisdicción emitido por la Gerencia de Desarrollo Territorial y Subgerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 31); **m)** certificado de inexistencia de restos arqueológicos(fojas 32).



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 objeto, de manera excepcional, 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, “la Directiva N° 006-2014/SBN”).



5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de predios de dominio privado del Estado deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.



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 la solicitud.

7. 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.

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 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° 681-2019/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, esta Subdirección ha procedido a emitir el Informe Preliminar N.° 363-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2019, concluyendo que “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento - MVCS en la partida registral N.° 11048666 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, en virtud de la Resolución N° 836-2016/SBN-DGPE-SDDI del 05 de diciembre de 2016 que aprobó la transferencia de dominio a su favor para la ejecución del proyecto denominado “Proyecto Urbano Integral Pariñas-Talara-Piura”.

10. Que, en ese contexto, es pertinente mencionar que con Resolución N° 836-2016/SBN-DGPE-SDDI, esta Subdirección aprobó la transferencia predial a favor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento – MVCS, (en adelante “el MVCS”) con la finalidad de que ejecute el proyecto denominado “Proyecto Urbano Integral Pariñas-Talara-Piura”. Asimismo se estableció como plazo para la presentación del programa o proyecto el de dos (02) años, bajo causal de reversión.

11. Que, es preciso señalar que mediante la Resolución N° 970-2018/SBN-DGPE-SDDI del 07 de noviembre del 2018, esta Subdirección resolvió disponer el levantamiento de la carga contenida en el artículo segundo de la Resolución N° 836-2016/SBN-DGPE-SDDI, ya que el MVCS cumplió con presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución en el plazo otorgado; asimismo, en el artículo tercero de la referida Resolución se dispuso que el MVCS: *“en el plazo máximo de dos (02) años, contados a partir de la notificación de la presente resolución, deberá de presentar el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva, bajo sanción de reversión de dominio del predio (...)”*; generándose una nueva carga en el asiento D0003 en la partida registral N.° 11048666 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana.

12. Que, en virtud de lo expuesto, “el predio” se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento – MVCS, por lo que la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” deviene en improcedente de conformidad a lo dispuesto en el artículo 32° de “el Reglamento”, debiéndose disponer el archivo definitivo del presente expediente, una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 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, la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, Resolución N° 070-2019/SBN-GG del 25 de julio de 2019, el Informe de Brigada N°827 - 2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio del 2019; y, el Informe Técnico Legal N°0849-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio del 2019.





SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **JC EJECUTORES S.A.C.**, representado por su Gerente General, **JORGE EDUARDO CUBAS PERALTA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 20.1.1.8



Abog. **PAOLA BUSTAMANTE GONZÁLEZ**
Subdirectora (e) del Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES