

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0558-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre del 2020

VISTO:

El expediente N° 534-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA DE TRANSPORTES URBANO HUAYCÁN S.A.C.**, representada por su Gerente General, Teófilo Torres Vargas, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 3 046,35 m², ubicada en distrito de Ate, 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 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 (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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), 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 escrito presentado el 31 de julio del 2020 (S.I. N° 11230-2020), la Empresa de Transportes Urbano Huaycán S.A.C, representada por su Gerente General, Teófilo Torres Vargas (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa de "el predio" manifestando encontrarse en posesión de este con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, la documentación siguiente: a) copia simple de la partida registral N° 11138544 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 3); b) copias simples de la determinación de impuesto predial 2016 emitida por la Municipalidad distrital de Ate (fojas 7); c) recibos emitidos por la Municipalidad distrital de Ate (fojas 9); d) memoria descriptiva (fojas 14); y, e) plano perimétrico y de ubicación (fojas 16).

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

6. 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” establecen 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, 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 procedió a evaluar la documentación técnica de “el predio”, emitiendo el Informe Preliminar N° 809-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020 (fojas 28) el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) 2 022,63 m² (representa el 66,40 % de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida registral N° P02046112 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 30) que corresponde al predio matriz del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycan 2da Etapa, y, ii) 1 023,72 m² (representa 33,60 % de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor de la Comunidad Campesina de Collanac, en la Ficha N° 259646 que continúa en la partida registral N° 11056781 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, la cual cuenta con varios títulos pendientes de inscripción (fojas 35).

9. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que “el predio” no se encuentra inscrito a nombre del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 32°^[1] de “el Reglamento” y la normativa señalada en el cuarto y quinto considerando de la presente Resolución, debiéndose declarar improcedente la solicitud presentada por “la administrada” y disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente Resolución

10. 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”.

[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.

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.º 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N.º 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N.º 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N.º 667-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre de 2020; y, el Informe Técnico Legal N.º 643 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre del 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **EMPRESA DE TRANSPORTES URBANO HUAYCÁN S.A.C**, representado por su Gerente General, Teófilo Torres Vargas, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N.º 20.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario