



RESOLUCIÓN N° 0591-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 592-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **VICTOR MANUEL CASTRO ALAMA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de **2 584,49 m²**, ubicado en Los Pinos Sur, Av. 28 de Julio - Km. 1236, distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, 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, 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 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 5 de agosto de 2020 (S.I. N° 11513-2020), **VICTOR MANUEL CASTRO ALAMA** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", para tal efecto adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 6); **b)** memoria descriptiva (fojas 7); **c)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Antonio Sergio Chávez Quiñonez en julio de 2020 (Lamina 02) (fojas 8); **d)** plano de ubicación localización-polígono A suscrito por el ingeniero civil Antonio Sergio Chávez Quiñonez en julio de 2020 (Lamina 01) (fojas 9); y, **e)** carta poder especial legalizada por el Notario Fredy Otárola Peñaranda del 4 de agosto de 2020 (fojas 10).

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 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. 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, 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 787-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2020 (fojas 11), el que concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. 118.91 m² (4.60 % de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor de terceros en la partida registral N° P15210205 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes;
- ii. 414.02 m² (16.02 % de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión denominada Pan Viejo, inscrita a favor del Gobierno Regional de Tumbes en la partida registral N° 04001365 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, área que presenta duplicidad registral con el predio denominado Sub Lote A 1 inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 02007391 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes;
- iii. 341.51 m² (13.21 % de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión denominada Pan Viejo, inscrita a favor del Gobierno Regional de Tumbes en la partida registral N° 04001365 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, área que presenta duplicidad registral con el predio denominado Sub Lote A 2 inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 02007390 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes;
- iv. 822.65 m² (31.83 % de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión denominada Pan Viejo, inscrita a favor del Gobierno Regional de Tumbes en la partida registral N° 04001365 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, área que presenta duplicidad registral con el predio denominado Sub Lote A 3 inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 02005364 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes;

- v. 887.40 m² (34.34 % de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión denominada Pan Viejo, inscrita a favor del Gobierno Regional de Tumbes en la partida registral N° 04001365 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes;
- vi. Según línea de alta marea referencial – LAM, recae en su totalidad en Zona de Dominio Restringido.

9. Que, respecto a las áreas de 118.91 m² (4.60% de “el predio”) y 887.40 m² (34.34% de “el predio”), al encontrarse inscritas a favor de terceros y del Gobierno Regional de Tumbes respectivamente, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre estas, en atención a lo dispuesto en el quinto considerando de la presente resolución.

10. Que, en cuanto al área de 1 578.18 m² (61.06% de “el predio”) al existir **duplicidad registral** **[1]** entre la partida registral N° 04001365 con las partidas registrales N° 02007391, N° 02007390 y N° 02005364 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar y/o aprobar actos de disposición sobre ésta, debido a que se podría afectar derechos de propiedad de terceros, teniendo en cuenta que en su oportunidad estarían sujetas al procedimiento de cierre de partidas registrales a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

11. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “el predio” no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, razón por la que la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” deviene en improcedente, debiéndose disponer su archivo una vez que quede consentida la presente resolución.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta por causal, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Informe de Brigada N° 683-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 684-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **VICTOR MANUEL CASTRO ALAMA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2º.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

POI 20.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

[1] Artículo 56 del Reglamento General de Registros Públicos. - Definición

Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.