



RESOLUCIÓN N° 0664-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de octubre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 304-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ADOLFO JORGE ESPINOZA NIETO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 150 000,00 m², ubicado en el sector Agua Santa, distrito de San Clemente, provincia de Pisco, departamento de Ica, 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 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 Sub Dirección 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 3 de marzo del 2020 (S.I. N° 05891-2020) ADOLFO JORGE ESPINOZA NIETO (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio", invocando del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjuntan, entre otros, los documentos siguientes: a) plano perimétrico y ubicación (fojas 2); y, b) memoria descriptiva (fojas 3).
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; 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. 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; 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.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de libre disponibilidad; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con nuestro “Reglamento” y “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° 464-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio del 2020 (fojas 4), concluyendo respecto de “el predio”, lo siguiente: i) se encuentra sobre un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; ii) de la consulta realizada a la Base gráfica del MINAGRI, se observa que “el predio” se encuentra superpuesto con predio rural de código 090563 en un área de 10 047,94 m² (6.70%) aproximadamente; y, iii) según las imágenes satelitales del Google Earth, se observa que en el año 05/2004 ya existía caminos de trocha en su interior, pero no se observan otras ocupaciones, posteriormente en el año 02/2013 se observan trabajos de la tierra, para sembrar, en la fecha del 05/2018 “el predio” continúa sin ser cercado se encuentra sin cerco perimétrico con 02 construcciones en su interior que suman un área ocupada construida de 173.60 m² (0.11%) aprox., (no se puede definir el material), al mismo tiempo se observa que es un área agrícola con algunos sembríos y áreas parceladas, caminos de trocha en su interior y canales, como parte de esta evidencia se adjunta imágenes de la ocupación.

9. Que, en tal sentido, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior “el predio” no es de propiedad del Estado, razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución concordado con el artículo 48° de “el Reglamento”^[1]. No obstante, ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado

10. Que, sin perjuicio de lo expuesto en el Informe Preliminar citado en el octavo considerando de la presente resolución, se indica que parcialmente “el predio” se superpone con predio rural de código 090563 en un área de 10 047,94 m² (6.70%) aproximadamente; por lo que de lograrse su inscripción a favor del Estado y de volver a solicitar la venta directa de “el predio” deberá realizarse las consultas ante las entidades competentes a fin de determinar la libre disponibilidad de la referida área.

[1] Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición

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; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. (...)

11. Que habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación con el que “el administrado” pretende acreditar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa.

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, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 785-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 761-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre del 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ADOLFO JORGE ESPINOZA NIETO** por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento 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