

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0846-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de diciembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 886-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LA ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA LAS PALMAS II ETAPA QUILMANA - CAÑETE**, representada por su presidenta Kelly Susana Centeno Mendoza, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 16 248 187,40 m², ubicado en la Pampa de Quilmana – El Rosario Victoria Proyecto Pampa de Quilmana – El Rosario Valle Cañete, de Quilmana, provincia de Cañete y departamento de Lima, 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 (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento 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 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 (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 26 de octubre de 2020 (S.I. N° 17845-2020), LA ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA LAS PALMAS II ETAPA QUILMANA - CAÑETE, representada por su presidenta Kelly Susana Centeno Mendoza (en adelante “la administrada”), solicita la adjudicación de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: a) acta de asamblea N° 02-2020 emitida por “la administrada” el 5 de octubre del 2020 (fojas 2); y, b) copia simple de la Resolución Ministerial N° 0527-2000-AG, emitida por el Ministerio de Agricultura el 1 de agosto del 2020 (fojas 6).
4. Que, en la medida que solicita la venta por subasta pública de “el predio” es pertinente mencionar que este procedimiento se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, el cual prescribe que la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, cuando el bien es de propiedad

del Estado, a la SBN o al Gobierno Regional que haya asumido competencia en el marco del proceso de descentralización.

5. Que, por otro lado el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el mismo marco normativo señalado en el considerando precedente, 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 77º 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").

6. Que, el el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.º 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 numeral 1) del artículo 32º 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.

8. 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica, emitiéndose el Informe Preliminar N° 1173-2020/SBN-DGPE-SDDI del 4 de diciembre del 2020 (fojas 7), determinando que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado – representado por la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR en la partida registral N° P03148957 del Registro de Predial Urbano de la Oficina Registral de Cañete, con CUS N° 113257 (fojas 10), en mérito a la transferencia a título gratuito realizada por su anterior propietario el Estado – Ministerio de Agricultura con Resolución Administrativa N° 417-2017-MINAGRI del 16/10/2017 (Asiento 0009).

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se puede determinar que "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que, de conformidad con la normativa glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución solo es posible la admisión a trámite de una venta directa ante esta Superintendencia cuando el predio se encuentre inscrito a favor del Estado; deviniendo por ello en improcedente la solicitud promovida por "la administrada", debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

11. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de "la administrada" no corresponde evaluar la documentación presentada.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 966-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre del 2020; y, el Informe Técnico Legal N°977 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre del 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **LA ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA LAS PALMAS II ETAPA QUILMANA - CAÑETE**, representada por su presidenta Kelly Susana Centeno Mendoza, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de 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