



RESOLUCIÓN N° 0897-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de diciembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 927-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **FREDY ROLANDO TINCO PARIANA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 300 m², ubicado en la Calle Junín Mz. 66A, Lote 10 en el Pueblo Joven Carmen Alto en el distrito de Nuevo Imperial, provincia de Cañete 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 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 18 de diciembre del 2020 (S.I. N° 23029-2020) FREDY ROLANDO TINCO PARIANA (en adelante "el administrado"), peticona 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) certificado de posesión emitido por la Municipalidad distrital de Nuevo Imperial – Cañete el 12 de marzo del 2014 (fojas 5); b) memoria descriptiva (fojas 6); c) plano perimétrico y ubicación (fojas 7), d) certificado de constancia de posesión N° 261-2019/SGDYGAM-DNI emitida por la Municipalidad distrital de Nuevo Imperial – Cañete el 5 de diciembre del 2019 (fojas 8); e) Resolución de la Subgerencia de Tributación Municipal N° 505-2020-SGTM/MDNI emitida por la Municipalidad distrital de Nuevo Imperial – Cañete el 2 de noviembre del 2020 (fojas 9); f) acta de inspección ocular judicial emitida por el Juzgado de Paz del Centro Poblado de Carmen Alto – Nuevo Imperial del 15 de septiembre del 2020 (fojas 15); g) constancia de posesión emitida por el Juzgado de Paz del Centro Poblado de Carmen Alto – Nuevo Imperial el 16 de septiembre del 2020

(fojas 16); y, h) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Cañete el 2 de enero del 2020 (fojas 17).

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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° 1255-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre del 2020 (fojas 19), según el cual se advierte que “el administrado” ha indicado en su solicitud que requiere el área de 300 m², lo cual discrepa con el área obtenida de la evaluación de la documentación técnica, obteniéndose una poligonal de 157,50 m² el cual es materia del presente análisis: i) se encuentra sobre un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; ii) de la consulta realizada al Geovisor Web Sunarp se advierte la existencia de una superposición parcial, respecto de un área de 30,03 m² (representa el 19,07 % de “el predio”) con un área inscrita a favor del Ministerio de Agricultura – PETA en la partida registral N° 90034731 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; iii) 76,61 m² (representa el 48,64 % de “el predio”) se superpone con la U.C. N° 90519 cuya titularidad catastral es el señor Humberto Campos Zapata; y, iv) según las imágenes satelitales del Google Earth, se observa que en el año 2009 se comienza a presentar cierto rasgo de ocupación de material precario, posteriormente en el año 2013 se puede apreciar que se encuentra con cerco perimétrico, así como construcciones de material precario.

9. Que, en tal sentido, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior “el predio” en su totalidad no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, 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

Estatual evalúe su inscripción a favor del Estado del 80.93 de “el predio” que no cuenta con antecedentes registrales.

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 la U.C. N° 90519 en un área de 76,61 m² (48,64 % de “el predio”); por lo que de lograrse su inscripción a favor del Estado y de volver a presentar su solicitud de venta directa por causal distinta a la c) y d) que tiene como presupuesto esencial la posesión, se deberá realizarse las consultas ante las entidades competentes a fin de determinar la libre disponibilidad de la referida área.

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 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° 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 y la Resolución N° 0086-2020/SBN-GG del 21 de diciembre del 2020, el Informe de Brigada N° 1007-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 1036 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre del 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FREDY ROLANDO TINCO PARIANA** 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 (e) de Desarrollo Inmobiliario

[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. (...)