



RESOLUCIÓN N° 627-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de octubre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 484-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JUAN ANTONIO MALLQUI MEDINA**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 193 333,00 m², ubicado en el sector Tayca, distrito y provincia de Huarmey, departamento de Ancash; en adelante, "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 3 de julio de 2017 (S.I. N° 21191-2017), **Juan Antonio Mallqui Medina** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud del literal d)¹ del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1), para lo cual adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (foja 3); **b)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral

¹ Artículo 77° De las causales para la venta directa

¹ Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:
d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente (entiéndase literal c), pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesiona, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades. El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva

emitido por la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz – SUNARP, el 1 de julio de 2017 (foja 4); c) memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el ingeniero Alexander F. Cornejo Quiroz del 5 de mayo de 2017 (foja 6); d) certificado de posesión emitido por la Gobernación del distrito de Huarmey – Ministerio del Interior, el 9 de diciembre de 2003 (foja 8); f) certificado de posesión emitido por la Gobernación Provincial de Huarmey – Ministerio del Interior, el 4 de noviembre de 2011 (foja 9); y, g) plano perimétrico de “el predio” suscrito por el ingeniero Alexander F. Cornejo Quiroz, de 5 de mayo de 2017 (foja 10).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los **bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por 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, “la 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, el numeral 6.1) de “la Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de la Directiva señalada.

7. 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.

8. Que, el artículo 48° de “el Reglamento”, regula que 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.

9. Que, 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por “la administrada”, se emitió el Informe de Brigada N° 948-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2017 (foja 11); por el cual se concluyó respecto de “el predio”, lo siguiente: i) no se encuentra sobre terrenos de titularidad del Estado administrado por la SBN; y, ii) el certificado de búsqueda catastral presentado por “el administrado” indica que “el predio” no se superpone con predios inscritos.



RESOLUCIÓN N° 627-2017/SBN-DGPE-SDDI

12. Que, en mérito al informe de brigada señalado en el considerando precedente, se concluye respecto de "el predio", que el mismo está ubicado en zona que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, lo cual es corroborado por el Certificado de Búsqueda Catastral presentado.

13. Que, en el caso en concreto, y conforme a la normativa citada en el séptimo, octavo y noveno considerando; para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado que "el predio" no puede ser materia de disposición, en la medida que no cuenta con inscripción a favor del Estado, razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por "el administrado"; debiendo disponerse el archivo una vez quede consentida la presente resolución.

14. Que, sin perjuicio de lo señalado, esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, sobre el estado actual de "el predio" a fin de que evalúe las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado.

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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N°1248-2017/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 760-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **JUAN ANTONIO MALLQUI MEDINA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO: Comunicar a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, conforme a lo indicado en el décimo cuarto considerando de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.
P.O. N° 52.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABDG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES