



RESOLUCIÓN N° 635-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 03 de septiembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 729-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ANÍBAL ROLANDO VARGAS HERMOZA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 300,00 m², ubicada en el Sector Las Laderas, distrito de Yura, provincia y departamento de Arequipa, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 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 07 de agosto de 2018 (S.I. N° 29053-2018) Aníbal Rolando Vargas Hermoza (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal b) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 4); **b)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Arequipa el 4 de junio de 2018 (fojas 5); **c)** plano perimétrico y de localización correspondiente a "el predio", suscrito por el ingeniero civil Ever Nelson Manuel Luque Aquino (fojas 8); **d)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio", suscrita por ingeniero civil Ever Nelson Manuel Luque Aquino (fojas 9); **e)** copia simple del acta de constatación de posesión emitida por la Notaria Pública Francisco Banda Chávez el 7 de mayo de 2008 (fojas 10); y, **f)** copia simple del certificado de posesión emitido por la Notaria Pública Javier de Taboada Vizcarra el 13 de mayo de 2010 (fojas 11).



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, 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. 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, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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, en relación a lo señalado en los considerandos precedentes, en virtud del Acta de Entrega y Recepción de Funciones Sectoriales del 26 de mayo de 2006, la Región Arequipa es competente para inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción, tal como lo prescribe el literal j) del artículo 35° de la Ley N° 27783 "Ley de Bases de la Descentralización"¹, concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 "Ley Orgánica de Gobiernos Regionales"². A excepción de los predios del Estado identificados como de alcance nacional y los comprendidos en proyectos de interés nacional, cuya competencia permanecerá en favor de esta Superintendencia; de conformidad con lo prescrito por el segundo párrafo de la Primera Disposición Complementaria de "la Ley", concordado con el artículo 32° de "el Reglamento".

9. Que, en relación a la titularidad del predio y como parte de la calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 880-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2018 (fojas 12), con el cual se determinó que no cuenta con inscripción registral, lo que concuerda con el certificado de búsqueda catastral presentado por "el administrado" (fojas 5).

¹ Artículo 35.- Competencias exclusivas
(...)

j) Administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

² Artículo 62.- Funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado.

a) Formular, aprobar, ejecutar, evaluar, dirigir, controlar y administrar las políticas en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, de conformidad con la legislación vigente y el sistema de bienes nacionales.

b) Realizar los actos de inmatriculación saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

c) Establecer los mecanismos aplicables al registro, inscripción y fiscalización de los bienes de propiedad estatal, con excepción de los de propiedad de los gobiernos locales y del Gobierno Nacional, de acuerdo con la normatividad vigente.



RESOLUCIÓN N° 635-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, en virtud de lo expuesto, se concluye que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado y además no constituye un predio de alcance nacional ni cuenta con un proyecto de interés nacional declarado por el sector competente, por lo que ésta Superintendencia no puede realizar acto de disposición alguno de conformidad con el artículo el artículo 48° de “el Reglamento”³ concordado con la normativa citada en el octavo considerando de la presente resolución; razones por las cuales la solicitud de venta directa deviene en improcedente.

11. Que, sin perjuicio de lo expuesto, debemos indicar que de lograr obtener una resolución del sector que apruebe su proyecto de interés nacional, deberá solicitar la inmatriculación de “el predio” ante la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, área encargada de inmatricular a favor del Estado los predios que no cuenta con inscripción registral, según el literal a) del artículo 44° del ROF de esta Superintendencia. Para que luego pueda peticionar ante esta Subdirección la venta directa en virtud de la causal b) del artículo 77° de “el Reglamento”, concordada con el literal i) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, dado que con la resolución que aprueba de interés nacional su proyecto se materializaría el cumplimiento de la causal de venta directa invocada.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, 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 de 2017, el Informe de Brigada N° 971-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de septiembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0753-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de septiembre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ANÍBAL ROLANDO VARGAS HERMOZA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

Regístrese, y comuníquese.
P.O.I. N° 8.0.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

³ 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 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.