



RESOLUCIÓN N° 964-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 06 de noviembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 783-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por Ana María García García, en representación de **JOHNNY MOISES GARCÍA GARCÍA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 137,78 m², ubicado Calle 5, Manzana D, Lote 18 A, Asentamiento Humano Fe y Alegría, distrito de Pueblo Nuevo, provincia de Chincha, departamento de Ica; 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, (en adelante "la Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-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 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 18 de setiembre de 2017 (S.I. N° 31769-2017), Ana María García García peticona la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", en representación de Jhonny García García (en adelante "el administrado") (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del DNI de su apoderada legal (fojas 2); **b)** copia certificada de su DNI (fojas 3); **c)** copia certificada de la carta poder emitida por "el administrado" a favor de Ana María García García (fojas 4); **d)** memoria descriptiva emitida en octubre de 2016 (fojas 5 al 7); **e)** plano de ubicación – localización emitido en octubre de 2016 (fojas 8); **f)** plano perimétrico emitido en octubre de 2016 (fojas 9); **g)** copia certificada del certificado de posesión emitido por la Municipalidad Distrital de Pueblo Nuevo el 1 de enero de 2010 (fojas 11); **h)** copia certificada de la constancia de vivencia emitida por el Asentamiento Humano Fe y Alegría el 20 de diciembre de 2016 (fojas 12); **i)** copia certificada del Registro de Padrón de Socios (fojas 13); **j)** copias certificadas de los recibos de pagos y declaración de impuesto predial de los años 2016, 2014, 2015, 2006, 2007, 2002, 2003, 2004, 2005 (fojas 14 al 28); y, **k)** fotografías (fojas 30).



4. Que, el presente procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de 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 "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 un predio de dominio privado del Estado, 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 la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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, de conformidad con el numeral 6.5) de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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, 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 1217-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2018 (fojas 31), mediante el cual se evaluó la partida registral N° P07047224 del Registro Predial Urbano de Ica (fojas 32), determinando que "el predio" se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la referida partida registral, siendo que dicha entidad concluyó con la formalización del predio al afectarlo en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Pueblo Nuevo para destinarlo a recreación; tal como consta en el asiento 00003 de la referida partida, con CUS N° 116832.

11. Que, en virtud de lo expuesto, dado que el proceso de formalización de la propiedad a cargo de COFOPRI concluyó con la emisión del referido título de afectación en uso sobre "el predio", y a fin que opere la titularidad a favor del Estado, resulta pertinente la aplicación de la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA¹, debiéndose poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe la inscripción de "el predio" a favor del Estado.

¹ Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA:

Mediante Resolución de la Superintendencia de Bienes Nacionales se podrá disponer la inscripción de dominio, a favor del Estado, representado por la SBN, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso, conforme al Capítulo VIII del Decreto Supremo N° 013-99-MTC.



RESOLUCIÓN N° 964-2018/SBN-DGPE-SDDI

12. Que, en ese orden de ideas, la afectación en uso en favor de la Municipalidad Distrital de Pueblo Nuevo, constituye un impedimento para tramitar su solicitud de venta directa de "el predio", pues previamente se deberá evaluar la extinción de la afectación en uso antes señalada por parte de la Subdirección de Supervisión y la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN en otro procedimiento administrativo en donde se garantice el debido proceso de la parte interviniente. En ese sentido, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Supervisión verifique el cumplimiento de la finalidad asignada al predio; y de ser el caso, proceda con el procedimiento de extinción de afectación en uso en coordinación con la citada Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal.



13. Que, en consecuencia, para que "el administrado" pueda solicitar la venta directa de "el predio", previamente esta Superintendencia deberá asumir la titularidad de éste y luego de ello de proceder la extinción de la afectación en uso, recién podrá solicitar la venta directa del mismo, para lo cual deberá tomar en cuenta que "el predio" tiene la condición de un bien de dominio público del Estado, el cual sólo será desafectado del dominio público al dominio privado siempre que "el administrado" cumpla con los requisitos que exige la causal de venta directa que haya invocado. En ese sentido la solicitud de venta directa de "el predio" debe declararse improcedente.



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 el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 1342-2018/SBN-DGPE-SDDI del 06 de noviembre de 2018, y el Informe Técnico Legal N° 1122-2018-SBN-DGPE-SDDI del 05 de noviembre de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JOHNNY MOISES GARCÍA GARCÍA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 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