



RESOLUCIÓN N° 977-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de noviembre de 2018

VISTO:

El Expediente N.° 253-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **GILBERTO ÑAÑEZ QUICEL**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 285,90 m², ubicada en el Sector pampa Colorada – El Paraíso, en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a 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), 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 solicitud presentada el 30 de marzo de 2017 (S.I N.° 09670-2017), Gilberto Ñañez Quicel (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” señalando que viene ejerciendo la posesión pacífica e ininterrumpida por más de 20 años (fojas 1). Para tal efecto, presenta, entre otros, los documentos siguientes: **i)** copia de la constancia de posesión N° 040 emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 5 de mayo de 1999 (fojas 2); **ii)** copia del Oficio N° 6944-2008-COFOPRI/OZLC emitido por el Jefe de la Oficina Zonal Lima Callao de COFOPRI el 11 de abril de 2008 (fojas 3); **iii)** copia del estado de cuenta corriente de tributos del año 2017 emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 4); **iv)** copia simple de la Declaración Jurada de Autoevaluó (HR y PR) del año 2017 (fojas 7 al 9); **v)** copia del documento privado de reconocimiento sobre cesión de posesión de terreno rustico otorgado por Antonia Rolin de Labajos su a favor (fojas 10); **vi)** certificado de búsqueda catastral emitido el 8 de febrero de 2017 (fojas 11 y 12); **vii)** copia de la constancia de no adeudo N° 729-2016 emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 30 de noviembre de 2016 (fojas 19); **viii)** copia de la constancia de empadronamiento N° 064-2001-AG-PETT/OPERLC emitida por el Proyecto de Titulación de Tierras y Catastro Rural del Ministerio de Agricultura y Riego el 24 de octubre de 2001 (fojas 22); **ix)**



memoria descriptiva del plano perimétrico suscrita por el ingeniero civil Raul Vargas Cortez el 19 de enero de 2017 (fojas 25); **x**) plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Raul Vargas Cortez el 19 de enero de 2017 (fojas 27); y, **xi**) plano de ubicación suscrito por el ingeniero civil Raul Vargas Cortez el 19 de enero de 2017 (fojas 28).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del "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 compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del referido "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 por Resolución N.° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante "la Directiva").



5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que "el administrado" 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) en concordancia con el 6.3) de "la Directiva" establecen 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud (...)".



7. Que, por su parte el numeral 1) del 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 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" 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 principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por el administrado, de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 1276-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de noviembre de 2018 (fojas 33), que modifica el Informe N° 726-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio de 2017 (fojas 31), determinando respecto de "el predio" lo siguiente: i) 767,21 m² (34,16% de "el predio") se encuentra inscrito a favor de Cooperativa Agraria de Trabajadores Caudivilla Huacoy y Punchauca LTDA S/D y otros en la partida registral n° P01008452 del Registro Predial Urbano de Lima (fojas 38); y, ii) 1 478,46 m² (65,84% de "el predio") se encuentra dentro de un ámbito sin inscripción registral.





RESOLUCIÓN N° 977-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede, la solicitud de venta directa deviene en improcedente por las razones siguientes: i) 767,21 m² (34,16% de "el predio") se encuentra inscrito a favor de terceros, por lo tanto, no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, no pudiendo ser objeto de disposición de conformidad con la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente resolución, y; ii) 1 478,76 m² (65,84% de "el predio") no cuenta con inscripción registral, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48¹ de "el Reglamento".

12. Que, respecto al área de 1 478,76 m², que representa el 65,84% de "el predio", esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, conforme a sus atribuciones.

De conformidad con lo establecido en la Ley N.° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N.° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada Informe N.° 1360-2018/SBN-DGPE-SDDI del 09 de noviembre de 2018, y el Informe Técnico Legal N.° 1150-2018/SBN-DGPE-SDDI del 09 de noviembre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **GILBERTO ÑÁÑEZ QUICEL**, por los fundamentos en la presente resolución.

SEGUNDO: **DISPONER** el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

POI 5.2.1.8.



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

¹ Artículo 48°.-

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 (...)