



RESOLUCIÓN N° 0084-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 5 de febrero del 2021

VISTO:

El Expediente N° 929-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **REMO MAURO CARITA QUINTANA, ADELIS RIXI CARITA QUINTANA y HUBERT BENINGNO CARITA QUINTANA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA**, respecto del predio de 1 304,07 m², ubicado en la avenida Surco N° 190 de la urbanización Los Rosales, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 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 47º y 48º 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 4 de diciembre del 2020 (S.I. N° 21702-2020), REMO MAURO CARITA QUINTANA, ADELIS RIXI CARITA QUINTANA y HUBERT BENINGNO CARITA QUINTANA (en adelante "los administrados"), peticiona la venta directa de "el predio", invocando la causal e) del artículo 77º de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjuntan, entre otros, los siguientes documentos: a) anexo N° 1 (fojas 8); b) memoria descriptiva (fojas 33); c) plano perimétrico (fojas 34); d) plano de ubicación y localización (fojas 35); e) memoria descriptiva del lote matriz (fojas 36); f) certificados registrales inmobiliario emitido por la Oficina Registral de Lima el 3 de diciembre del 2020 (fojas 61 y 71); g) Resolución Subgerencial N° 00064-2020-SGPUC-GDU-MSS emitida por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de Surco el 7 de febrero del 2020 (fojas 98); y, h) certificado de zonificación y vías N° 0717-MML-GDU-SPHU emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima el 21 de mayo del 2019 (fojas 100).

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, 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 “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

6. 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

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, 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “los administrados” esta Subdirección emitió el Informe de Preliminar N° 00025-2021/SBN-DGPE-SDDI del 6 de enero del 2021 (fojas 113), así como realizó el análisis de los antecedentes registrales, determinándose respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Se encuentra inscrito en un ámbito de mayor extensión a favor del Estado en la partida registral N° 47363047 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 50237 (fojas 118);

ii) Se encuentra en ámbito objeto de la solicitud de Ingreso N° 08174-2020, que corresponde a la solicitud de regularización de afectación en uso formulada por la Dirección General de la Oficina General de Administración del Ministerio de Salud. y con la Solicitud de ingreso N° 00650-2020, respecto al requerimiento presentado por la Municipalidad Metropolitana de Lima relacionados con los predios transferidos para el proyecto vía expresa sur;

iii) Se superpone en un área de 891,23 m² (68,34%) con el Legajo N° 037-2018 (Expediente judicial N° 01714-2018), materia de Reivindicación, en estado no concluido;

iv) “Los administrados” son copropietarios de los terrenos inscritos en las partidas registrales Nros. 14236613 y 11684226 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de acuerdo al siguiente detalle: con derecho de acciones a favor de Hubert Benigno Carita Quintana (50 %), Remo Mauro Carita Quintana (25 %) y Adelis Rixi Carita Quintana (25 %), encontrándose pendiente por inscribir la compra venta de acciones y derechos de Remo Mauro Carita Quintana a favor del señor Dante Aurelio Ríos Goyburu, según lo anotado en los asientos D00005 y D00007 de las partidas referidas;

v) El predio inscrito en la partida registral N° 14236613 sería colindante a “el predio” por su lateral izquierda, mientras que el terreno inscrito en la partida registral N° 11684226 no sería colindante, en tanto se advierte la existencia de un terreno del cual no se cuenta con mayor información registral cuyo titular corresponda a Agripina Quintana Ramos;

vi) La causal de venta directa invocada no aplica en el presente caso dado que “el predio” (de 1 304,07 m²) no cumple con el requisito de contar con un área menor al lote mínimo normativo (150 m² o 300 m² para vivienda Unifamiliar y Multifamiliar) de la zonificación asignada de Residencial de Densidad Media – RDM; y,

vii) Según las imágenes satelitales del Google Earth y la Ficha Técnica N° 142-2017/SBN-DGPE-SDDI “el predio” se encuentra ocupado en un área aproximada de 907,12 m² (69,56%) por la infraestructura de material noble utilizado por el Ministerio de Salud - MINSA como almacén, y el área restante de 396,95 m² (30,44%) se encuentra libre de edificación correspondiente a un área de retiro con vegetación ubicado en el frontis, a través del cual se accede al área ocupada por el MINSA.

10. Que, a fin de determinar la competencia de esta Superintendencia para evaluar la solicitud de venta directa de “los administrados”, se ha realizado las siguientes consultas:

10.1. Mediante Memorándum N° 00124-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero del 2021 (fojas 22), esta Subdirección solicito a la procuraduría publica de esta Superintendencia, nos informe si el Legajo N° 037- 2018 (Expediente Judicial N° 01714-2018), referido al proceso judicial cuya materia es de reivindicación (estado no concluido) fue remitido a la Dirección General de Abastecimiento del MEF. En atención a ello, mediante Memorándum N° 00054-2021/SBN-PP del 14 de enero del 2021 (fojas 123), la Procuraduría Pública indica que mediante Memorando N° 0048-2021/SBN-PP (fojas 124) se puso a conocimiento de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal la relación de legajos, entre los que se encuentra el N° 037- 2018 (Expediente Judicial N° 01714-2018). a fin de que remita dicha información a la Dirección Nacional de Abastecimiento del MEF, para que oportunamente su Procuraduría Pública determine cuáles de dichos expedientes les serán transferidos en cumplimiento de la normatividad aplicable al caso.

10.2. Mediante Memorándum N° 00214-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero del 2021 (fojas 125), esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal- SDAPE, nos informe si la S.I N° 08174-2020 que contiene el requerimiento de la Dirección General de la Oficina General de Administración del Ministerio de Salud ha sido remitida a la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del Ministerio de Economía y Finanzas, en la medida que se trataría de un bien inmueble que reúne las características del Sistema Nacional de Abastecimiento. En atención a ello, mediante Memorando N° 00239-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de enero del 2021 (fojas 127). la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal, nos informa que mediante Oficio N° 00451-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de enero del 2021(fojas 126, derivó la referida S.I N° 08174-2020 a la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del Ministerio de Economía y Finanzas, por tratarse de un bien inmueble que reúne las características del Sistema Nacional de Abastecimiento.

11. Que, en orden de ideas, es pertinente mencionar que para la continuación del procedimiento de venta directa de “el predio” resulta relevante establecer la competencia de esta Superintendencia, para lo cual se debe considerar que de acuerdo al Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, aprobado mediante Decreto Supremo N° 217-2019-EF, que en su artículo 4° define a los bienes inmuebles como aquellas edificaciones bajo la administración de las Entidades, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo.

12. Que, asimismo de acuerdo con el artículo 5° del referido cuerpo normativo la Dirección General de Abastecimiento - DGA, como ente rector del Sistema Nacional de Abastecimiento - SNA, entre otras, tiene la función de regular la gestión y disposición de los bienes inmuebles que se encuentran bajo el ámbito del SNA.

13. Que, de acuerdo al marco legal anteriormente expuesto y lo indicado en los considerandos precedentes, se ha determinado que el “el predio” se encuentra ocupado por una infraestructura de material noble utilizado por la Dirección General de Salud Ambiental e inocuidad Alimentaria y el depósito de la Unidad de Patrimonio del Ministerio de Salud - MINSA y que se viene brindando un uso institucional (almacén^[1]); por lo que es la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del Ministerio de Economía y Finanzas la entidad competente para emitir pronunciamiento sobre actos de disposición o administración en el marco del Decreto Legislativo N° 1439 y Decreto Supremo N° 217-2019-EF máxime si la SDAPE ha derivado para atención una solicitud de regularización de la afectación en uso para la evaluación correspondiente; razón por la que, esta Superintendencia carece de competencia para tramitar procedimiento alguno.

14. Que, de acuerdo a lo expuesto en el considerando precedente se debe declarar la improcedencia de la solicitud, debiéndose archivar el procedimiento una vez quede consentida la resolución.

15. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de “la administrada” no corresponde evaluar la documentación presentada.

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, 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, el Informe de Brigada N° 00115-2021/SBN-DGPE-SDDI del 5 de febrero del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0093 -2021/SBN-DGPE-SDDI del 5 de febrero del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **REMO MAURO CARITA QUINTANA, ADELIS RIXI CARITA QUINTANA Y HUBERT BENINGNO CARITA QUINTANA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

[1] Ficha Técnica N° 142-2017/SBN-DGPE-SDS e imágenes satelitales del Google Earth.