

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0023-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de enero del 2021

VISTO:

El Expediente N° 933-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA TERESA DE CALCUTA**, representada por Tomas Julio Miranda Vargas, mediante la cual peticiona, previa reversión de dominio, la **VENTA DIRECTA** de un área de 10,7843 ha., ubicada en el distrito de Sabandia y distrito de Characato, provincia y departamento de Arequipa, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") 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 escritos presentados el 27 de noviembre de 2020 (S.I. N° 21030-2020 y S.I. N° 21637-2020) la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA TERESA DE CALCUTA, representada por Tomas Julio Miranda Vargas (en adelante "la Asociación"), solicita, entre otros, la venta directa de "el predio", sin precisar alguna causal establecida en el artículo 77° de "el Reglamento", en la que sustenta su pedido (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la siguiente documentación: a) copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 9); b) copia simple la partida registral N° 11358944 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Arequipa (fojas 10 a 13); c) copia de la resolución gerencial N° 047-2017-MDS-A-GM-GDS del 02 de mayo de 2017 expedida por la Municipalidad Distrital de Socabaya (fojas 14 a 15); d) copia simple de la ficha N° 20566 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (fojas 16 a 17); e) copia del informe N° 088-2019-MDS/A-GM-GDU-SEPYGRD del 24 de junio de 2019 elaborado por la subgerencia de obras privadas y gestión de riesgos y desastres de la Municipalidad Distrital de Socabaya (fojas 18); f) copia de acta de vista de posesión (fojas 19); g) copia del certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Arequipa (fojas 20 a 21); h) copia de denuncia policial del 30 de mayo de 2018 (fojas 22 a 23); i) copia de la carta N° 0320-2018-MDS/A-GM-GDU-SEPYGRD del 11 de julio de 2018 emitida por la subgerencia de obras privadas y gestión de riesgos y desastres de la Municipalidad

Distrital de Socabaya (fojas 24); k) cuatro (04) fotografías (fojas 25 a 28); y, l) plano perimétrico - ubicación y memoria descriptiva (fojas 29 a 31).

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, 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; 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.

6. 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. 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.

8. Que, resulta necesario precisar que en el departamento de Arequipa, lugar donde se ubica “el predio”, el Gobierno Regional de Arequipa está facultado para la administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado ubicados en su jurisdicción, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 9° de “el TUO de la Ley”, el artículo 35° de la Ley N° 27783 – Ley de Bases de la Descentralización, el artículo 62° de la Ley N° 27867 – Ley Orgánica de Gobiernos Regionales; y, la Resolución Ministerial N° 656-2006-EF/10 del 30 de noviembre de 2006.

9. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección a efectos de determinar la condición jurídica de “el predio” y determinar la competencia de la SBN, evaluó la documentación técnica presentada por “la Asociación”, emitiendo el Informe Preliminar N° 0091-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2021 (fojas 32 al 33), el que concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** recae totalmente en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Asociación Semi Rural de Productores Pecuarios “Umopalca” y otros en la partida registral N° 01085032 (continuación de la Ficha N° 20566) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, en mérito a la compraventa celebrada con la Municipalidad Provincial de Arequipa (Asientos C003 y C004); y, **ii)** Según las imágenes satelitales del Google Earth de noviembre de 2020, se encuentra en condición de desocupado, salvo la existencia de tres edificaciones y dos módulos precarios que abarcan un área de 0,1144 ha. (1,06% de “el predio”).

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, ha quedado demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado, razón por la cual no se puede realizar ningún acto de disposición, de conformidad con la normativa glosada en el quinto considerando de la presente Resolución; por lo que la solicitud de venta directa deviene en improcedente.

11. Que, no obstante a lo expuesto, esta Subdirección derivará copia de las solicitudes citadas en el tercer considerando de la presente resolución a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal

para que conforme a sus atribuciones se pronuncie respecto al pedido de reversión, de conformidad con el literal d) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; el Informe de Brigada N° 00030-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0025-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA TERESA DE CALCUTA**, representada por Tomas Julio Miranda Vargas, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. – **DERIVAR** copia de las S.I. N° 21030-2020 y S.I. N° 21637-2020 a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario