



RESOLUCIÓN N° 0068-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de enero del 2021

VISTO:

El Expediente N° 502-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARCIANO PIUNDO DOMINGUEZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un predio con un área de 0,54125 ha, denominado "El Milagro 1", ubicado en el sector La Venturosa y Pando en el distrito de Supe, provincia Barranca 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 (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 escrito presentado el 25 de junio de 2020 (S.I. N° 08981-2020), **Marciano Piundo Domínguez**, (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77º de "el Reglamento" (fojas 2 al 6). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **i)** copia del plano de Ubicación (U-1) emitido en junio 2020 (fojas 7); **ii)** copia del plano perimétrico (PP-1) emitido en junio 2020 (fojas 8); **iii)** copia del plano perimétrico (PP-1) emitido en junio 2020 (fojas 9); y, **iv)** copia de la Memoria Descriptiva emitida el 13 de junio del 2020 (fojas 10).
4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74º 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.º 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 las solicitudes.

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 ese sentido esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00604-2020/SBN-DGPE-SDDI (fojas 11 al 13), con el cual se concluyó, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** "el predio" no se encuentra incorporado ni registrado en el SINABIP como predio del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales pero se advierte que colinda con el predio de titularidad estatal signado con CUS N° 50447; **ii)** 3 108,91 m² (representando el 57,44 % de "el predio") se superpone con el ámbito inscrito en la partida registral N° 08008276 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, Zona Registral IX – Sede Lima; **iii)** Según imágenes satelitales históricas del Google Earth durante el periodo del año 2012 donde se encuentran áreas agrícolas que ocupan parcialmente un área aproximada de 1 723,36 m² (representando el 68,16 % de "el predio").

9. Que, es pertinente mencionar que de la lectura de la partida registral N° 08008276 se advierte que corresponde a predio de titularidad de terceros advirtiéndose además que esta se encuentra cerrada por haber sido trasladada al Registro Predial de Lima, lo que también se ha podido corroborar en la consulta de publicidad registral en línea de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

10. Que, por lo antes expuesto ha quedado determinado que "el predio" no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado representado por esta Superintendencia, debiendo descartarse en el procedimiento de primera inscripción correspondiente el ámbito de superposición con área inscrita a favor de terceros.

11. Que, en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 32^[1] y artículo 48^[2] de "el Reglamento" concordado con la normativa glosada en el cuarto y sexto considerando de la

presente resolución, la solicitud de venta directa efectuada por “el administrado” deviene en improcedente; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

13. Que, de lograrse la inscripción de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia y de presentarse nuevamente la solicitud de venta directa por causal distinta a la de posesión deberá considerarse lo advertido por esta Subdirección en la evaluación técnica en cuanto a la ocupación del área solicitada y realizarse las consultas a las entidades pertinentes a fin de determinarse la competencia de esta Superintendencia para la evaluación de cualquier acto de disposición.

14. Que, de otro lado, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 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° 00082-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0064-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARCIANO PIUNDO DOMINGUEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.-COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N°18.1.1.8.

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SSDI

PROFESIONAL DE LA SSDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

[1] 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.

[2] 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 a favor del Estado o de la entidad correspondiente