SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

REPÚBLICA DEL PERÚ

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 0106-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de febrero de 2020

VISTO:

El Expediente N° 086-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ENRIQUE SOSA ROJAS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1,0194 has. (10 193,62 m^2), ubicado en la zona urbana denominada "Playa Amor", distrito de Máncora, provincia de Talara, departamento de Piura; 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 (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento 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 27 de enero de 2020 (S.I. N° 02102-2020), **ENRIQUE SOSA ROJAS** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) de "el Reglamento" (foja 01), sin adjuntar la documentación técnica establecida en el numeral 6.2. de la Directiva N° 006-2014/SBN.

4. Que, el 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, "la Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, por su parte, 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. Asimismo, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisible la solicitud.

6. 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 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.

7. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 198-2020/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2020 (fojas 3), el cual concluyó respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 19.33 m^2 (representa el 0.19% de "el predio") se superpone con predio inscrito a favor de tercero en la partida registral N° 11045252 (fojas 5); **ii)** 95,10 m^2 (representa el 0.93% de "el predio") se superpone con predio inscrito a favor de tercero en la partida registral N° 04023745 (fojas 6); **iii)** 549.15 m^2 (representa el 5.39% de "el predio") se superpone con predio inscrito a favor de tercero en la partida registral N° 04023758 (fojas 10); **iv)** 9 353,41 m^2 (representa el 91,76% de "el predio") se superpone con predio inscrito a favor de tercero en la partida registral N° 11043114 (fojas 12); **v)** 176,63 m^2 (representa el 1.73% de "el predio") se encuentra en un ámbito sin inscripción registral; y, **vi)** se superpone totalmente con las S.I. N° 02140-2020, 02138-2020, 02137-2020, 02136-2020, 02135-2020, 02134-2020, 02133-2020, 02128-2020, 02121-2020, 02103-2020, 02101-2020, 02133-2020, 02115-2020, 02117-2020, 02119-2020, 02111-2020, 02110-2020, 02107-2020, 02113-2020, 02124-2020, 02123-2020, 02122-2020, 02120-2020, 02126-2020, 02125-2020, 02132-2020, 02131-2020, 02129-2020, 02127-2020 y 02108-2020, las cuales se encuentran en trámite.

8. 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 quinto considerando de la presente resolución, la solicitud de venta directa efectuada por "el administrado" deviene en improcedente por cuanto "el predio" en su totalidad no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

9. Que, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto del área de 176, 63 m^2 (representa el 1.73% de "el predio").

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° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-

---

[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

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

REPÚBLICA DEL PERÚ

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 0106-2020/SBN-DGPE-SDDI

2014/SBN, aprobada mediante Resolución Nº 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 115-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2020; y, el Informe Técnico Legal Nº 0119-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ENRIQUE SOSA ROJAS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.
P.O.I N° 20.1.1.8

S.B.N. SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES