



RESOLUCIÓN N° 737-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de agosto de 2019

VISTO:

El Expediente N° 688-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **GENARO MARTÍN ESCAJADILLO VARGAS**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 25 929,69 m², ubicado en el sector El Algarrobal, Zona Este de la Asociación Bío Puerto Villa Miraflores Primera etapa, altura del kilómetro 2 de la carretera a El Algarrobal, distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, 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° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 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 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 12 de julio de 2019 (S.I. N° 23364-2019), Genaro Martín Escajadillo Vargas (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" (fojas 01). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **1)** memoria descriptiva suscrita en julio de 2019 por el arquitecto Emilio Juárez Herrera (fojas 02 al 04); **2)** plano perimétrico T-01 suscrito en julio de 2019 por el arquitecto Emilio Juárez Herrera (fojas 05) y; **3)** copia simple de la descripción monográfica - Proyecto de Consolidación de los derechos de propiedad inmueble, emitido por la Dirección de Geodesia del Instituto Geográfico Nacional en mayo de 2019 (fojas 06).



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 objeto de manera excepcional, de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”).



5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud...”.

6. 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.

7. 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.



8. 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.

9. Que, como parte de la evaluación se emitió el Informe Preliminar N° 915-2019/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto de 2019 (fojas 07) el cual concluye respecto de “el predio”, lo siguiente: i) recae en su totalidad en ámbito denominado “Parcela 2” inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11021339 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, anotado con CUS N° 111657 y cancelado mediante contrato de compra venta N° 19-2019/SBN-DGPE del 26 de abril de 2019, otorgado por esta Superintendencia a favor de Edwin Caso Arapa y Grupo Jacep S.R.L; y ii) revisada la partida registral N° 11021339 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo se advierte que no corre inscrita la titularidad a favor del actual propietario (fojas 08 y 09).



RESOLUCIÓN N° 737-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, mediante Resolución N° 690-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 3 de noviembre de 2017, se aprobó la venta por Subasta Pública de “el predio”, (fojas 10 al 12) y en el acto público del 13 de diciembre de 2018, se adjudicó la buena pro de “el predio” a favor de Edwin Caso Arapa identificado con DNI N° 29653681 y Grupo Jacep S.R.L con RUC N° 20453914268, representado por su Gerente General Dionicio Juan Puma Ponce (en adelante “los compradores”), lo cual consta en el Acta de Subasta Pública N° 09-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2018 (fojas 18).

11. Que, la adjudicación de la buena pro de “el predio” se materializó en el contrato de compra venta N° 19-2019/SBN-DGPE del 26 de abril de 2019 (fojas 13 al 15), suscrito por el Estado representado por ésta Superintendencia y “los compradores”, por lo que “el predio” no es de titularidad del Estado, debiendo precisarse que la adjudicación en venta a favor de “los compradores” no se encuentra inscrita en la partida registral N° 11021339 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, por lo que, de conformidad con la normativa señalada en los considerandos seis y siete de la presente resolución, corresponde declarar improcedente la solicitud.

12. Que, al haberse determinado la improcedencia no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa.

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 por el Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.° 006-2014/SBN, el Informe de Brigada N.°963-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2019 y el Informe Técnico Legal N.° 0902-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **GENARO MARTÍN ESCAJADILLO VARGAS**, 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.N° 20.1.1.8.



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