

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0130-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de febrero de 2020

VISTO:

El Expediente N° 038-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ELEODORO FLORES MEZA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 460,00 m², ubicado en frente al lote 16 de la manzana "W" del Pueblo Joven Pampas de Comas – Zona "E", Distrito Comas, provincia y departamento de Lima, 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 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 08 de enero de 2020 (S.I. N° 00557-2020), **ELEODORO FLORES MEZA**, (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa del "el predio", sobre el cual indica que viene ejerciendo posesión desde el año 1959, sin embargo, no precisa la causal en la que sustenta su requerimiento (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral y gráfico de búsqueda emitido el 02.01.2020. (fojas 2); **b)** Memoria Descriptiva suscrita por el Ing. Marco Antonio Quipuscoa Rubio con C.I.P. N° 55493 (activo), de fecha enero 2020 (fojas 4); y, **c)** Plano Perimétrico P-01 y Plano Perimétrico U-01 elaborados por el Ing. Marco Antonio Quipuscoa Rubio con C.I.P. N° 55493 (activo), de fecha enero 2020 (fojas 5 y 6).


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".




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, 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.º 132-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2020 (fojas 36), en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- 
- i) Se encuentra en ámbito mayor denominado Área de Circulación del Pueblo Joven Pampa de Comas, inscrito a favor de la Comisión De Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, en la Partida Registral N° P01073741 de la Oficina Registral de Lima, identificado con el CUS N° 133939.
 - ii) Visualizado el plano de zonificación de Comas del área de tratamiento normativo I, aprobado por Ordenanza N° 1015-MML del 19 de abril de 2007 se verificó que "el predio" recae en "Zona Residencial de Densidad Media – RDM.

8. Que, en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 32°¹ y el 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" 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, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde a esta Subdirección, evaluar los documentos presentados por "el administrado".

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Informe de Brigada N° 0132-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 0136-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2020.

SE RESUELVE:


Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ELEODORO FLORES MEZA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

POI 20.1.1.8




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

¹ El numeral 1) del artículo 32° de "el reglamento", prevé que esta superintendencia solo 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 encuentren 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.