



RESOLUCIÓN N° 1050-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de octubre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 270-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ALEJANDRO PÉREZ BURGA y MARÍA MARCELINA CARBAJAL DE PÉREZ**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 10 587,64 m², ubicada en los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 de la manzana H-8 del sector Pampa de Tomaycalla, distrito de Aucallama, provincia de Huaral 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 por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el T.U.O de 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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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 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 escrito presentado el 12 de marzo del 2019 (S.I. N° 07972-2019) Alejandro Pérez Burga y María Marcelina Carbajal De Pérez (en adelante "los administrados"), peticionan la venta directa de "el predio", invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjuntan, entre otros, los documentos siguientes: **a)** plano de ubicación correspondiente a "el predio" (fojas 9); **b)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" (fojas 10); **c)** copia fedateada del certificado de posesión N° 92./2014-MDA emitido por la Municipalidad Distrital de Aucallama (fojas 20); **d)** copias fedateadas de las declaraciones juradas de impuesto predial (HR y PU) correspondientes a los periodos 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2018 y 2019 (fojas 21 al 36 y 39 al 40); **e)** copia fedateada de la liquidación de arbitrios municipales correspondientes a los periodos 2018 y 2019 (fojas 37 y 41); y, **f)** plano perimétrico correspondiente a "el predio" (fojas 42).



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 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

6. 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.

7. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 481-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril del 2019 (fojas 43), concluyendo respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** se superpone sobre un área sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, sin embargo de la revisión de la fuente referencial SUNARP, se advierte que se superpone con un área denominada "Predio Pasamayo", del cual no se indica partida registral; y, **ii)** se encuentra afectado totalmente con la concesión minera denominada "TTX PERU S.A.C.", con código N° 010297617, cuyo estado es vigente.

8. Que, en ese sentido, a fin de determinar con precisión la situación registral de "el predio", esta Subdirección solicitó a la Zona Registral N° IX – Sede Lima emita certificado de búsqueda catastral. En atención a lo solicitado, la Zona Registral Sede Lima emite el certificado de búsqueda catastral del 1 de agosto del 2019 (fojas 48) en donde indica que "el predio" se encuentra con un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Lotizadora Pasamayo Sociedad Anónima en el Tomo 47 Fojas 150 que continua en la partida registral N° 08033775.

9. Que, en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 32¹ y artículo 48² de "el Reglamento" concordado con la normativa glosada en el quinto y sexto considerando de la presente resolución, la solicitud de venta directa efectuada por "los administrados" 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.

¹ El numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Subdirección 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**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1050-2019/SBN-DGPE-SDDI

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.º 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 1245-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre del 2019 y el Informe Técnico Legal N° 1279-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre del 2019

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ALEJANDRO PÉREZ BURGA** y **MARÍA MARCELINA CARBAJAL DE PÉREZ** por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

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




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