



RESOLUCIÓN N° 1257-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de diciembre de 2019

VISTO:

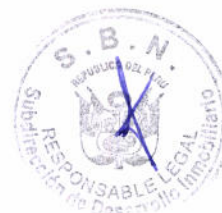
El Expediente N° 1151-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **CENTRO UNIÓN QUISHUAR**, representado por Walter Victoriano Laurente Sánchez, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 18 675,67 m², ubicado a la altura del km. 1 de la Av. Ramiro Prialé, en el distrito de El Agustino, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° 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 07 de noviembre de 2019 (S.I. N° 36111-2019), el **CENTRO UNIÓN QUISHUAR**, representado por Walter Victoriano Laurente Sánchez (en adelante "el administrado"), solicitó la venta directa de "el predio", por la causal b) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple del DNI del representante de "el administrado" (fojas 3); **b)** copia simple de un documento de Credencial emitida por Raúl P. Bendezu Peña Presidente de Centro Unión Quishuar (fojas 4); **c)** copia simple del Oficio N° 3116-2018-COFOPRI/OZLC del 23 de mayo de 2018 (fojas 5); **d)** copia simple del Oficio N° 02911-2018/SBN-DNR-SDRC del 16 de mayo de 2018 (fojas 7); **e)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral N° 00532-2018 del 14 de mayo de 2018



emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de la SBN (fojas86); **f)** copia simple de la Carta N° 073-2018-TRANS-MDEA, emitida por la Municipalidad de el Agustino (Fojas 9); y, **g)** copia simple del plano de Ubicación y Perimétrico suscritos por el ingeniero civil Gladys Meléndez Moncada en febrero de 2018 (fojas 10 y 11).

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 la solicitud.

6. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, 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.

7. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por "el administrado", emitiéndose el Informe Preliminar N° 1522-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2019 (fojas 12), en el que se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** digitalizada las coordenadas de la documentación técnica presentada se obtiene un polígono de 18 675,78 m² (área metería del presente análisis), lo que discrepa con el área consignada en su solicitud de venta directa que es de 53 582,00 m²; **ii)** el área de 40,45 m² (que representa 0.22 % de "el predio") se encuentra inscrita a favor de terceros, en la partida registral N° 47398460 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 15); y, **iii)** el área de 18 635,22 m² (que representa el 99.78% de "el predio") no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

8. 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 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.

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**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1257-2019/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos presentados por "el administrado".

10. Que, sin perjuicio de lo expuesto, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evaluar, según sus competencias, si corresponde el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto del área de 18 635,22 m² que representa el 99.78% de "el predio".

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, 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, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 1479-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de diciembre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1492-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de diciembre de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el **CENTRO UNIÓN QUISHUAR**, representado por Walter Victoriano Laurente Sánchez, en virtud de los argumentos 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 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 (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES