



RESOLUCIÓN N° 495-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de junio de 2019

VISTO:

El Expediente N° 219-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **SOLEDAD MARGARITA MALASQUEZ CASAS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto de un predio ubicado en la Agrupación Familiar Prolongación Unión Mz. E Lote s/n, distrito de Lurin, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; cuya área es de 248,93 m², según la documentación técnica que adjunta; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (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 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 (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 26 de febrero de 2019 (S.I. N° 06123-2019), **SOLEDAD MARGARITA MALASQUEZ CASAS** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** certificado de Búsqueda Catastral expedido el 15 de febrero del 2019 por la Oficina Registral de Lima, que corresponde a la Publicidad N° 793532 del 31 de enero de 2019 (fojas 20 al 22); **2)** Copia del certificado Catastral expedido por el Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural – Ministerio de Agricultura, de la Unidad Catastral N°03194 (fojas 64-65); **3)** informe suscrito por el Arquitecto Fernando Galvan Drago, con Registro CAP N° 3451 (habilitado) (fojas 63); **4)** memoria descriptiva, suscrita por el Arquitecto Fernando Galvan Drago, con Registro CAP N° 3451 en enero de 2010 (fojas



23); **5)** plano Perimétrico y ubicación P-1 suscrito por el Arquitecto Fernando Galvan Drago, con Registro CAP N° 3451 en enero de 2010 (fojas 24); y, **6)** plano de ubicación y localización suscrito por el Arquitecto Fernando Galvan Drago, con Registro CAP N° 3451 en enero de 2010 (fojas 25).

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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por "la administrada", emitiéndose el Informe Preliminar N° 385-2019/SBN-DGPE-SDDI del 02 de abril de 2019 (fojas 67), en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** el área de 243,93m² (97,99% de "el predio") se encuentra superpuesto parcialmente sobre el ámbito inscrito a favor de Edgar Edidban Alvarez Montesinos y Marleny Ruiz Montesinos (terceros), en la partida registral N° P03257358 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX- Sede Lima que corresponde a la Unidad Catastral 03194 ; **ii)** el saldo, con un área aproximada de 5,00m² (5,01% de "el predio") en ámbito en el que no se ha identificado antecedente registral; y, **iv)** existen indicios que la Unidad Catastral N° 03194 (P03257358), se encontraría en la parte posterior de "el predio" y colindante a este, en consecuencia, no existiría superposición entre ambos, mientras "el predio" se encontraría en un ámbito sin inscripción registral. Sin embargo, esto es contradictorio a la información que obra en el certificado de búsqueda catastral, y en consecuencia contradictorio con la información obrante en los registros públicos respecto de la ubicación gráfica de la partida mencionada.

8. Que, de lo anterior se determina que el "predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual, la solicitud de venta directa deviene en improcedente, de conformidad con lo previsto en el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", que prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de los bienes de





RESOLUCIÓN N° 495-2019/SBN-DGPE-SDDI

carácter y alcance nacional que se encuentren bajo su administración, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud promovida por "el administrado", debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

9. Que, habiéndose declarado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

10. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal ñ) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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°611-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0636 - 2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **SOLEDAD MARGARITA MALASQUEZ CASAS**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de 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. 20.1.1.8



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