



RESOLUCIÓN N° 906-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre de 2019

VISTO:

El expediente N° 265-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARLENE ROSARIO SALAZAR SALAZAR**, mediante el cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 400,00 m², ubicada en los Huertos de la Molina en el distrito de La Molina, provincia 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 mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO”) 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 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 escritos presentados el 3 de abril de 2017 (S.I. N° 10201-2017), 27 de abril de 2017 (S.I. N° 13154-2017), 1 de junio de 2017 (S.I. N° 17513-2017), 20 de junio de 2017 (S.I. N° 19795-2017), **MARLENE ROSARIO SALAZAR SALAZAR** (en adelante “la administrada”) peticona la venta directa de “el predio” en virtud de la causal c del artículo 77° de “el Reglamento”) (foja 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios emitido por la Municipalidad Distrital de la Molina (fojas 3); **2)** parte notarial de la escritura pública otorgada ante Notario María Soledad Pérez Tello de fecha 25 de enero de 2011 (fojas 7); **3)** declaración jurada de autovalúo (HR - PU)



correspondiente a los años 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015 con sello de recibido el 31 de marzo de 2017 (fojas 10-11 y 16-23); **4)** declaración jurada de autovalúo (HR - PU) correspondiente a los años 2016 y 2017 con sello de recibido el 29 de marzo de 2017 (fojas 12-15); **5)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Raúl Antenor Andrade Mendoza el 3 de abril de 2017 (fojas 24); **6)** plano perimétrico suscrita por el ingeniero civil Raúl Antenor Andrade Mendoza en abril de 2017 (fojas 25); **7)** plano de ubicación y localización suscrita por el el ingeniero civil Raúl Antenor Andrade Mendoza en abril de 2017 (fojas 26); **8)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 28); **9)** copia simple del certificado N° 009-2007-MDLM-GDU/SGOPHUC emitido por la Municipalidad Distrital de la Molina el 14 de noviembre de 2007 (fojas 42); **10)** copia simple de la escritura pública de compraventa otorgado ante Notario María Pérez Tello el 12 de julio de 2008 (fojas 45-48); y, **11)** copia certificada del certificado N° 009-2007-MDLM-GDU/SGOPHUC emitida por la Municipalidad Distrital de la Molina el 14 de noviembre de 2007.



4. Que, el presente procedimiento administrativo 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”); en tal sentido, los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.



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, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud (...).*



7. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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.



RESOLUCIÓN N° 906-2019/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, esta Subdirección ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 1092-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre del 2019 (fojas 52), que actualiza la información contenida en el Informe de Brigada N° 518-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril del 2017 (fojas 29), según el cual entre otros, se determinó respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en la partida registral N° 11066491 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 89587; **ii)** según la escritura pública de fecha 25 de enero de 2011 “el predio” forma parte del lote 12A de la manzana H, sin embargo no ha sido independizado según el asiento A00001 de la partida; **iii)** presenta siete títulos pendientes de inscripción correspondientes a actos de independización, compra venta de derechos y acciones anotación preventiva y adjudicación; y, **iv)** de la consulta al aplicativo JMAP, se visualiza sobre “el predio”, el proceso judicial del legajo 262-2015, correspondiente a la materia de acción de cumplimiento, en estado de trámite.



9. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, así como de la revisión de la referida partida registral N° 11066491, “el predio” se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, advirtiéndose además independizaciones a favor de terceros; y por lo que no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia; razón por la cual, la solicitud de venta directa deviene en improcedente, de conformidad con la normativa citada en el sétimo considerando de la presente resolución, que prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de los bienes de carácter y alcance nacional que se encuentren bajo su administración; en consecuencia se deberá disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.



10. Que, aunado a lo antes mencionado, es pertinente mencionar que la Municipalidad Metropolitana de Lima adquirió el dominio del inmueble en mérito a la Resolución N° 1229 de 22/05/1985 emitida en mérito a la R.M. N° 0117-80-VC-5600 de fecha 17/03/1980 y Oficio N° 161-93-MLM/DMDU-DGAT de fecha 02/04/1993, de conformidad con lo señalado en la Resolución N° 2488-2017SUNARP-TR-L de fecha 31/10/2017 expedida por la Tercera Sala del Tribunal Registral, Resolución N° 151-2018-SUNARP-TR-L 24/01/2018 de fecha 24/01/2018 expedida por la Segunda Sala del Tribunal Registral y Resolución N° 2491-2018-SUNARP-TR-L de fecha 19/10/2018 expedida por la Primera Sala del Tribunal Registral, según lo descrito en el asiento C00022 y rectificado en el asiento C00023 de la partida registral N° 11066491 de la Oficina registral de Lima.





11. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar 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.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, 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, 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 de 2017, el Informe de Brigada N.° 1124-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2019 y el Informe Técnico Legal N.° 1102-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2019.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARLENE ROSARIO SALAZAR SALAZAR**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

POI 20.1.1.6.



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