



## **RESOLUCIÓN N° 0019-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 11 de enero de 2016

**VISTO:**

El Expediente N° 233-2015/SBN-SDDI que contiene la solicitud presentada por **REYNA MARIBEL NARREA MONTOYA** mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 90.00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Pasaje Bolívar Mz. L-7, Lote 1-A, Urb. Pamplona Alta, sector 3 de julio, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,


**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 el escrito presentado el 24 de marzo de 2015 (S.I. N° 06239-2015), por Reyna Maribel Narrea Montoya en adelante "la administrada", solicita la compraventa directa de "el predio". Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **1)** Original de la memoria descriptiva suscrita por la Arq. Luz Consuelo Muguruza Minaya (fojas 4 a 5); **2)** Original del plano de ubicación de "el predio" suscrito por la Arq. Luz Consuelo Muguruza Minaya (fojas 6); **3)** Original del plano perimétrico de "el predio" suscrito por la Arq. Luz Consuelo Muguruza Minaya (fojas 7); **4)** Copia del certificado de búsqueda catastral de "el predio" expedido por la Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 08 a 09); **5)** Copia de la partida registral N° P03057375 (fojas 10 a 22); **6)** Copia de la constancia de posesión expedida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores de fecha 10 de octubre de 2013 (fojas 23 a 24); **7)** Copia de la Hoja de Resumen del pago del impuesto predial (fojas 25); **8)** Copia del pago de impuesto predial (fojas 26); **9)** Copia del pago de suministro eléctrico emitido el 17 de

setiembre de 2014 (fojas 27); **10**) Copia del pago por el concepto de duplicado de declaración jurada (fojas 28); **11**) Imágenes de "el predio" (fojas 29 y 30); **12**) Escrito presentado el 27 de marzo de 2015 con S.I. N° 06567-2015 (fojas 31); **13**) Copia del certificado de búsqueda catastral de "el predio" expedido por la Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 32); **14**) Copia legalizada de constancia de no adeudo por el concepto de impuesto predial y arbitrios 2015 (fojas 33 a 34); **15**) Copia de estados de cuenta detallados sobre los intereses proyectados al 26 de marzo de 2015 (fojas 35 a 40); **16**) Copia legalizada del pago de impuesto predial 2014 y 2015 (fojas 41 a 54); **17**) Copia legalizada de la Hoja de Resumen de la Declaración Jurada de Autoavalúo (fojas 55 a 54); **18**) Copia legalizada del pago predial urbano (fojas 57 a 58); **19**) Copia legalizada de la constancia de posesión expedida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores de fecha 05 de mayo del 2003 (fojas 59 a 60); y, **20**) Copia simple de la S.I. N° 06239-2015 (fojas 61 a 62).




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 compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 0062014/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, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

6. Que, 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.



7. Que, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos es la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 708-2015/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2015, se determinó respecto de "el predio", lo siguiente:

"(...)

4.1 *Se realizó la comparación gráfica catastral del plano presentado por el solicitante (que comprende un área de 90.00 m2) con la base gráfica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, observándose que el predio materia de solicitud se encuentra sin inscripción a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (según la base gráfica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales), el predio se encuentra en área de vías.*


4.2 *Según el certificado de búsqueda catastral presentado por el administrado indica lo siguiente: Desarrollado el cuadro de coordenadas se verifica un área de 90.97 m2, la misma que fue comparada con el mosaico de propiedades*




## **RESOLUCIÓN N° 0019-2016/SBN-DGPE-SDDI**

*inscritas disponibles a la fecha y sujeto a actualización de la oficina de Catastro, visualizando que el polígono se encuentra en área de vías de la Partida N° P03057375, la misma que se encuentra a favor de COFOPRI.*

(...)"




10. Que, en tal sentido, del informe descrito en el considerando anterior y de la revisión del mismo, se concluye respecto de "el predio lo siguiente": **a)** se realizó la comparación gráfica catastral del plano presentado por el solicitante (con un área de 90 m<sup>2</sup>), con la base gráfica de la SBN, se encuentra sin inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, encontrándose en área de vías; **b)** del certificado de búsqueda catastral presentado por el administrado, se desarrolló el cuadro de coordenadas, verificándose un área de 90.97 m<sup>2</sup>. comparada con el mosaico de propiedades inscritas disponibles a la fecha y sujeto a actualización de la oficina de Catastro, visualizando que el polígono se encuentra en área de vías inscrito en la Partida N° P03057375 de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, inscrita a favor de COFOPRI.



11. Que, de conformidad con lo expuesto, queda demostrado que, "el predio" forma parte de un lote de equipamiento urbano, área de circulación (área de vías), que constituye un bien de dominio público, con carácter inalienable e imprescriptible; razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; por tanto la pretensión de "el administrado" debe ser declarada improcedente, y debe disponerse el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

12. Que, de lo expuesto en el considerando precedente, existe razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la administrada"; debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

13. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151-Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificatorias y, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 0006-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de enero de 2016.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **REYNA MARIBEL NARREA MONTOYA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** **DERIVAR** el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, de conformidad con lo señalado en décimo quinto considerando de esta resolución.



**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo luego de consentida la presente Resolución.



**Regístrese, y comuníquese.**

1: 5.2.1.8



  
ABOG. Carlos Roberto Sánchez  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES REALES AJENOS