



RESOLUCIÓN N° 031-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de enero de 2018

VISTO:



El Expediente N° 831-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **FÉLIX ANDRÉS VALDIVIA TOMI**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 4 520,00 m², ubicado en la Av. Los Radares, Parque Industrial de Ancón, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 13706687, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 escrito presentado el 4 de octubre de 2017 (S.I. N° 34076-2017), Félix Andrés Valdivia Tomi (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” en aplicación de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia simple del certificado de búsqueda catastral N° 00426-2017, emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia el 16 de mayo de 2017 (fojas 5); **c)** copia simple del certificado de



búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, el 14 de agosto de 2017 (fojas 12); y, **d)** copia simple del certificado de zonificación y vías N° 020-2017/MDA/GDU/SGUCHU emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón el 2 de setiembre de 2017 (fojas 31).

4. Que, mediante escrito presentado el 11 de octubre de 2017 (S.I. N° 35500-2017) (fojas 34) "el administrado" adjunta entre otros, la copia simple de la partida registral N° 13706687, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 35); asimismo, mediante escrito presentado el 13 de diciembre de 2017 (S.I. N° 43670-2017) (fojas 41) autoriza al señor Miguel Falcón Salas para que lo represente en el presente procedimiento, con el objeto de tomar conocimiento del estado del mismo.



5. Que, el presente procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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 "Directiva N° 006-2014/SBN").



6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

7. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de la "Directiva N° 006-2014/SBN".



8. Que, por su parte 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales, emitiéndose el Informe Preliminar N° 526-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2017 (fojas 42), en el que se concluye, entre otros, que "el predio" se encuentra en su totalidad en ámbito de mayor extensión, inscrito en la partida registral N° 13706687 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, el cual ha sido adquirido por la Asociación Parque Industrial de Ancón, en mérito al contrato de compraventa N° 01-2017/SBN-DGPE del 03 de enero de 2017 (fojas 43).

RESOLUCIÓN N° 031-2018/SBN-DGPE-SDDI



11. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, si bien es cierto “el predio” aún se encuentra inscrito a favor del Estado en el asiento C00001 de la partida registral N° 13706687 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, también lo es que dicha partida se encuentra bloqueada según corre en el asiento D00004, hasta que se inscriba el contrato de compraventa N° 01-2017/SBN-DGPE del 03 de enero de 2017, otorgado por esta Superintendencia en favor de la Asociación Parque Industrial de Ancón, en ese sentido siendo nuestro sistema registral de predios uno declarativo y no constitutivo de derechos y de conformidad con el artículo 949¹ del Código Civil, el actual propietario de “el predio” es la Asociación Parque Industrial de Ancón.



12. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior “el predio” ha sido otorgado en compraventa por esta Superintendencia a favor de terceros, por lo que ya no es de nuestra propiedad, lo que se corrobora con el certificado de búsqueda catastral N° 00426-2017, emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia el 16 de mayo de 2017 (fojas 5) adjuntado por “el administrado”, razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa, debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Informe de Brigada N° 38-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 0032-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FÉLIX ANDRÉS VALDIVIA TOMI**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

POI 7.0.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores

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

¹ Artículo 949 del Código Civil. - La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.