SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

REPÚBLICA DEL PERÚ

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 170-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de marzo de 2018

VISTO:

El Expediente N° 868-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **SANTOS HIPOLITO HERNANDEZ REQUEJO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 4 025,37 m^2, ubicada en la Manzana A, Lote 4, Asociación Agropecuaria Los Maestros, en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de 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 (en adelante la Ley), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el Reglamento), 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 47º y 48º 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 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 solicitud presentada el 20 de octubre de 2017 (S.I N° 36765-2017), Santos Hipólito Santos Requejo (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, presenta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 7); **b)** plano perimétrico y ubicación suscrito por el ingeniero civil Milton Edward Villacorta Castro el 8 de junio de 2017 (fojas 8); **c)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Milton Edward Villacorta Castro el 8 de junio de 2017 (fojas 9 y 10); **d)** copia de la constancia de no adeudo N° 301-2009 emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 2 de junio de 2009 (fojas 11); **e)** recibos de pago del impuesto predial emitidos por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 14 al 20); **f)** copia de las Declaraciones Juradas de Autoevaluó (HR y PU) de los años 2006 al 2017 (fojas 21 al 47); **g)** copia de la constancia de no adeudo N° 064-2017 emitida por la Municipalidad Distrital de

Carabayllo el 16 de febrero de 2017 (fojas 48); y, **h)** copia de recibos por concepto del servicio de luz (fojas 49 al 54).

4. Que, con escrito presentado el 26 de enero de 2018 (S.I. N° 02649-2018), Jorge Luis Durand Espinoza adjunta el poder especial otorgado por "el administrado" a su favor, a fin de que realicen trámites relacionados a su procedimiento de compra venta ante esta Superintendencia (fojas 55 al 61).

5. Que, el 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 objeto de manera excepcional, de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del referido "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 por Resolución N.° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante "la Directiva").

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de "la Directiva" establecen 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 inadmisible la solicitud (...)".

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32º 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.

8. Que, el numeral 5.2) de "la Directiva" 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.

9. 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 el administrado, de conformidad con " el Reglamento", "la Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por "el administrado", emitiéndose el Informe Preliminar N.° 157-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2018 (fojas 62 y 63), concluyendo respeto de "el predio" lo siguiente: i) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral; y, ii) se encuentra sobre el área calificada como Zona Preurbana - PU, de acuerdo al Plano de Zonificación de Lima Metropolitana Distrito de Carabayllo – Área de Tratamiento Normativo I y IV de noviembre de 2008, aprobado con Ordenanza N° 1849-MML.

11. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede de la presente resolución ha quedado demostrado que "el predio" no cuenta con inscripción a nombre del Estado, representado por esta Superintendencia Nacional de Bienes

RESOLUCIÓN N° 170-2018/SBN-DGPE-SDDI

Estatales, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48° de "el Reglamento"[1], concordado con la normativa indicada en el octavo considerando de la presente resolución.

12. Que, sin perjuicio a lo señalado, se verificó en la base gráfica que obra en esta Superintendencia, que mediante S.I. N° 18633-2017, "el administrado" solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal realice la primera inscripción de dominio de "el predio", siendo que dicho requerimiento fue atendido por la referida Subdirección con Oficio N° 3840-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de julio de 2017. No obstante ello, esta Subdirección remitirá su requerimiento a la mencionada subdirección para su evaluación, conforme sus atribuciones.

13. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que "el predio", no constituye un bien de titularidad del Estado, representado por esta Superintendencia, razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "el administrado", debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N.° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N.° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.° 255-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo de 2018 y el Informe Técnico Legal N.° 184-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **SANTOS HIPOLITO HERNANDEZ REQUEJO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: DISPONER el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.
POI 8.0.1.8

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

---

[1] **Artículo 48°.-**
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 (...)