



RESOLUCIÓN N° 173-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de marzo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 834-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ANITA LUIS MATEO** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 119,81 m², ubicado en el denominado Lote 04, Mz. C1, en el distrito de San Juan de Lurigancho, 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 escrito presentado el 27 de octubre de 2016 (S.I. N° 29731-2016) Anita Luis Mateo (en adelante “la administrada”) solicita la venta de “el predio” en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1 y 2). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del certificado de búsqueda catastral del 5 de mayo de 2016 (fojas 3 y 4); **b)** memoria descriptiva emitida en octubre de 2016 (fojas 6 y 7); **c)** plano de ubicación emitido en octubre de 2016 (fojas 8); **d)** plano perimétrico emitido en octubre de 2016 (fojas 9); **e)** copia certificada del Certificado de Posesión emitido por la Municipalidad Distrital de San Antonio el 27 de diciembre de 2010 (fojas 11); **f)** copia certificada de la Constancia de Posesión N° 038 emitida por la Asociación de Vivienda “Samuel Matsuda Nishimura” del 23 de diciembre de 2002 (fojas 12); **g)** copia certificada de constancia de residencia emitida por la Asociación de Vivienda “Samuel Matsuda Nishimura” (fojas 13); **h)** copia simple del contrato privado de



adjudicación definitiva de lote de terreno celebrado entre la Asociación de Vivienda “Samuel Matsuda Nishimura” y “la administrada” (fojas 14 al 16); i) copia simple del Recibo de Caja N° 061862 emitido por la Municipalidad Distrital – San Antonio del 25 de noviembre de 2010 (fojas 17); y, j) copia simple de Declaraciones Juradas del Impuesto Predial HR y PU, documentos que fluctúan desde el 2004, 2005 y 2006 (fojas 18 al 26).

4. Que, de la lectura de la solicitud descrita en el considerando que antecede, se advierte que “la administrada” amparan su petición de venta directa por la causal c) de la Directiva N° 003-2011/SBN, aprobada mediante Resolución N° 020-2011/SBN; la cual se encuentra derogada por “la Directiva N° 006-2014/SBN”, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN del 11 de setiembre de 2014, razón por la cual esta Subdirección, en virtud del numeral 3 del artículo 75° de la Ley N° 27444¹, Ley del Procedimiento Administrativo General, procederá a encauzar su pedido al procedimiento de venta directa con la normativa vigente.

5. 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° 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”) y de aplicación inmediata, inclusive, a los procedimientos que se encuentren en trámite y que se hayan iniciado con la entrada en vigencia de “el Reglamento”, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que la administrada que pretenda la venta directa de “el predio”, deberá 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 las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto 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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

8. 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.

9. 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad**

¹ De conformidad con el numeral 3) del art. 75° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, que prevé como obligación de la autoridad administrativa “encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos”.



RESOLUCIÓN N° 173-2017/SBN-DGPE-SDDI

del Estado, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por la administrada, de conformidad con "el Reglamento", "el TUPA de la SBN", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, la información indicada en el considerando que antecede ha sido corroborado con el Informe de Brigada N° 1979-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de diciembre de 2016 (fojas 28 y 29); por el cual se concluyó lo siguiente:

(...)

- 4.1 De la evaluación técnica efectuada en la Base Gráfica de Propiedades del Estado-SBN, "el predio" que encierra un área 117,31 m², recae en la totalidad de su área (100%) **en ámbito que no se encuentra identificado con Código Único SINABIP (CUS)**.
- 4.2 De la consulta en la Base Gráfica referencial de Registros Públicos del distrito de San Juan de Lurigancho que obra en esta Superintendencia, "el predio", se superpone parcialmente en 0,34m² (0,28%) en el ámbito de mayor extensión (54 271,84 m²), inscrito a favor de la **Asociación de Vivienda Samuel Matsuda Nishimura** en la Partida N° 11442688 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima.
- 4.3 "El predio" no se ve afectado por concesiones mineras, comunidades campesinas, áreas naturales protegidas, restos arqueológicos, otras solicitudes de Ingreso, ni predios que se encuentren en evaluación para ser incorporados o hayan sido incorporados al Portafolio Inmobiliario de la SBN.
- 4.4 De la información presentada por "el administrado" y Plano de Zonificación del distrito San Juan de Lurigancho), "el predio" se ubica en ladera de cerro constituido por vivienda aparentemente ocupado en su totalidad con material de madera , con un entorno de viviendas producto de una posible invasión informal, no advirtiéndose que éste se encuentre delimitado en su totalidad con obra civil de carácter permanente, asimismo, no existe compatibilidad del uso existente de vivienda con la zonificación que presenta **PTP-Zona de Protección y Tratamiento Paisajista**, en tanto que está destinado para fines de arborización , recubrimiento de vegetación y otros según lo establecido en el artículo 8° de la Ordenanza 1081-MML.

(...)"

12. Que, en virtud de lo expuesto en el Informe de Brigada que antecede se concluye respecto de "el predio" lo siguientes: i) 0,34 m² (0.28%) se encuentra inscrito a favor de la Asociación de Vivienda Samuel Matsuda Nishimura en la partida N° 11442688 de la Oficina Registral de Lima (fojas 30 al 35); y ii) 119,47 m² (99,72%) no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

13. Que, en atención a lo señalado, ha quedado demostrado que "el predio", no constituye un bien de titularidad del Estado, representado por esta Superintendencia, por



lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno de acuerdo lo señalado en el artículo 48° de “el Reglamento”², concordado con la normativa indicada en el octavo y noveno considerando de la presente resolución, razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de compraventa directa presentada por “la administrada”, debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.



14. Que, no obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado en relación al área de 119,47 m², conforme sus atribuciones.

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; el Informe Técnico Legal N° 200-2017-SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2017.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ANITA LUIS MATEO**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 5.2.1.8



Percy Iván Medina Jiménez
ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

² 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 (...)